Commune de

La Forêt-le-Roi

Département de l'Essonne

2, route d'Etampes - 91410 La Forêt-le-Roi - Tél : 01 64 95 71 22 - Courriel : laforetleroi@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

4.1

- Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 9 décembre 2014
- Arrêt du projet le 25 juin 2019
- Dossier soumis à enquête publique du 21 octobre au 23 novembre 2019
- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 28 janvier 2020

approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de La Forêt-le-Roi
Madame le Maire,

DOSSIER MODIFIÉ SUITE AU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ DU 25 MAI 2020

PHASE :

Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement
4bis, rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com

Sommaire

1.DISPOSITIONS GENERALES 3

1. Avant-propos 3
2. Mode d'emploi du règlement 3
3. Division du territoire en zones 4
4. Composition du règlement 5
5. Dispositions générales 5

5.1 Champ d'application territorial du PLU 5

5.2 Règles communes à toutes les zones du PLU 6

5.2.1 Dispositions applicables à certains travaux 7

5.2.2 Dispositions relatives à la morphologie urbaine 8

5.2.3 Prise en compte des performances énergétiques, de la ville contributive et intelligente 9

5.2.4 Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager 9

5.2.5 Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation 10

2.LA ZONE URBAINE BATI ANCIEN (UA) 12

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 12

Article Ua1 – Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits 12

Article Ua2- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 12

Article Ua3– Mixité fonctionnelle et sociale 12

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 13

Article Ua4 –Volumétrie et Implantation des constructions. 13

Article Ua5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 14

Article Ua6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 17

Article Ua7 – Stationnement 17

Chapitre 3 : Equipements et réseaux 19

Article Ua8 – Desserte par les voies publiques et privées 19

Article Ua9 – Desserte par les réseaux 19

3.LA ZONE URBAINE BATI RECENT (UB) 21

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 21

Article Ub1 – Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits 21

Article Ub2- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 21

Article Ub3– Mixité fonctionnelle et sociale 21

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 22

Article Ub4 –Volumétrie et Implantation des constructions 22

Article Ub5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 23

Article Ub6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 25

Article Ub7 – Stationnement 26

Equipements et réseaux 27

Article Ub8 – Desserte par les voies publiques et privées 27

Article Ub9 – Desserte par les réseaux 28

4.LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE HABITAT (AU) 29

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 29

Article AU1 – Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits 29

Article AU2- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 29
Article AU3– Mixité fonctionnelle et sociale 29
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 30
Article AU4 –Volumétrie et Implantation des constructions 30
Article AU5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 31
Article AU6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 33
Article AU7 – Stationnement 33
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 35
Article AU8 – Desserte par les voies publiques et privées 35
Article AU9 – Desserte par les réseaux 35
5.LA ZONE AGRICOLE (A) 37
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 37
Article A1 – Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits 37
Article A2- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 37
Article A3– Mixité fonctionnelle et sociale 37
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 38
Article A4 –Volumétrie et Implantation des constructions 38
Article A5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 38
Article A6– Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 40
Article A7 – Stationnement 40
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 41
Article A 8 – Desserte par les voies publiques et privées 41
Article A 9 – Desserte par les réseaux 41
6.LA ZONE NATURELLE (N) 43
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 43
Article N1 – Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits 43
Article N2- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 43
Article N3– Mixité fonctionnelle et sociale 43
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 44
Article N4 – Volumétrie et implantation des constructions 44
Article N5 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 44
Article N6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 45
Article N7 – Stationnement 45
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 46
Article N8 – Desserte par les voies publiques et privées 46
Article N9 – Desserte par les réseaux 46
7.LEXIQUE (DEFINITIONS JURIDIQUES) 48

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Avant-propos

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Forêt-le-Roi est en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il repose sur un principe de responsabilité partagée entre les élus et les pétitionnaires de demandes d'autorisation d'urbanisme sur le devenir de la commune. Il doit permettre à chacun d'inscrire son projet dans une démarche de coproduction du territoire.

Aujourd'hui, un ensemble de textes de lois, de directives et d'accords internationaux tente de s'opposer à la détérioration de notre environnement et au réchauffement climatique. Les élus de La Forêt-le-Roi ont voulu que ce PLU soit une réponse locale et cohérente à ces enjeux, non pas une soumission à de nouvelles normes environnementales mais une réponse constructive, créatrice de richesses et de solidarités nouvelles pour les générations montantes. Cette transition repose sur une idée simple, compréhensible par tous, même si elle représente un défi encore difficile à relever : vivre et produire sans détruire ce à quoi l'on tient vraiment. Le Plan d'Occupation des Sols (POS) avait une dimension planificatrice purement réglementaire. Le PLU, notamment au travers du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), a une dimension plus stratégique et porte véritablement un urbanisme de projet dont la nature n'est pas contenue dans un dessin fini. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent permettre de mieux faire travailler ensemble les différents acteurs intervenant sur le territoire de la ville dans une démarche positive et constructive.

Le PLU reste néanmoins un document réglementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles. Le nombre d'articles a été réduit et leur contenu est plus soucieux de sens que d'ordre urbain. Pour chaque zone, l'article 1 s'intéresse à construire un territoire plus juste et équitable. Les articles 3 et 5 cherchent à mettre en relation les investissements de la commune en accord avec les droits à construire. L'article 4 concerne la réintroduction de la nature et enfin l'article 6 concerne l'accompagnement des pétitionnaires dans leur démarche pour mieux intégrer leur projet dans le contexte urbain.

Le volet réglementaire se concentre sur l'essentiel et repose sur des complémentarités entre acteurs.

Toute personne peut contacter les services de l'urbanisme de la collectivité compétente pour connaître l'ensemble des règles nationales à la base du présent PLU. Avant de déposer une déclaration de travaux ou un permis de construire, il est recommandé de contacter le service instructeur pour :

- évaluer la faisabilité du projet au regard des règles du PLU,
- apprécier, sans surcoûts, ses capacités à s'intégrer dans une démarche environnementale plus large,
- assurer une intégration architecturale du projet dans son environnement.

Le PLU a pour principale fonction de faire que les actions de chacun, même limitées, soient un engagement pour l'avenir.

2. Mode d'emploi du règlement

Le règlement est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux.
- établit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques,
- précise les termes juridiques et techniques utilisés par la présence d'un lexique.

et de documents graphiques, composés de plans de zonage du territoire sur lesquels sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables.

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

3. Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

- **Les zones urbaines** sont « 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. ≫. (Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ». Elles regroupent :

  - **La zone Ua** qui comprend le tissu bâti ancien du bourg
  - **La zone Ub** qui comprend les constructions du bourg édifiées depuis les années 1950 jusqu'à aujourd'hui.

- **Les zones à urbaniser** est « un secteur à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ». (Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme).

  - La **zone AU** qui est une zone d'urbanisation future à court et moyen termes à dominante habitat,

- **La zone agricole (zone A)** regroupe « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*≫. (Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme). » **La zone A** est réservée à l'activité agricole. Seules les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics y sont autorisées.
- Les extensions mesurées des constructions existantes non agricoles y sont également autorisées.

- **La zone naturelle et forestière (zone N)** couvre « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

  - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ». (Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme). »

La zone N (zone naturelle protégée) couvre les ensembles naturels (boisements, terrains participant à la qualité environnementale de la commune). Cette zone est inconstructible en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages.

- **Le secteur Ne** concerne la zone naturelle comprenant des équipements publics

4. Composition du règlement

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions

• **Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**
L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations interdites.
• **Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
L'article 2 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations soumises à conditions particulières.
• **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**
L'article 3 fixe les règles relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

Chapitre 2-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**
L'article 4 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des constructions
• **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions.
• **Article 6 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions**
L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres au travers de l'instauration d'une emprise minimale d'espace de pleine terre (PLT).
• **Article 7 : Stationnement**
L'article 7 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

Chapitre 3-Equipements et réseaux

• **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**
L'article 8 fixe les règles relatives aux conditions de desserte
• **Article 9 : Desserte par les réseaux**
L'article 9 fixe les règles relatives aux passages et à la desserte des réseaux

5. Dispositions générales

5.1 Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

5.2 Règles communes à toutes les zones du PLU

A. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».
- Article R. 111-4 : « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».
- Article R. 111-26 : « *le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement* ».
- Article R. 111-27 : « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- Article L.111-6 : « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

B. Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

C. Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,

- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

5.2.1 Dispositions applicables à certains travaux

A. Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

B. Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

C. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

D. Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Une vigilance sera nécessaire lors de la réhabilitation des bâtiments anciens notamment sur le plomb et l'amiante.

E. Transport d'électricité

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HT » (50000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
Les ouvrages de Transport d'électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

F. Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU de La Forêt-le-Roi ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

5.2.2 Dispositions relatives à la morphologie urbaine

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, la ville peut être considérée comme un organisme vivant.

Il s'agit alors d'appréhender :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances, ...).

Si les enjeux liés au métabolisme urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

A. Risque de rétractation-gonflement des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : http://www.argiles.fr.

B. Risque industriel

Le classement des établissements en tant qu'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) figure en annexe du présent PLU.

C. Sols pollués et stockage des déchets

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : http://basias.brgm.fr/.

D. Prise en compte des rejets

1. Collecte des déchets.

L'un des objectifs de développement durable est la réduction des déchets et l'augmentation de leur taux de recyclage. Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.
- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

2. Gestion des eaux usées et assainissement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales et maitrise du ruissellement

Chaque opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.

En application du SDAGE, l'aménagement envisagé tendra ainsi à un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

5.2.3 Prise en compte des performances énergétiques, de la ville contributive et intelligente

A. Economie d'énergie et de développement des énergies renouvelables

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie. D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie.

B. Ville contributive et intelligente

Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés ainsi que ceux concourant au développement des nouvelles technologies de l'Information et de la Communication. Il sera notamment recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Haut Débit.

5.2.4 Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

A. Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

B. Protection du patrimoine naturel et paysager

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage et délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
Ainsi, toute modification ou suppression des éléments paysagers doit obligatoirement être précédée d'une déclaration préalable ; leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles.

C. Espaces Boisés Classés

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce 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.

- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

D. Zones humides

Au niveau intercommunal, la convention sur les zones humides d'importance internationale, appelée « convention Ramsar » sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources, www.ramsar.org

En vertu de l'article L.211-1 du code de l'environnement, « *on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement permet de déterminer si un milieu et de type de zone humide.

Dans les zones humides, les occupations de sol sont admises sous condition :

- de limiter les travaux de déblais, remblais, imperméabilisation des sols et travaux de drainage,
- de répondre aux obligations d'études préalables pour les projets d'aménagement ayant une emprise les impactant.

5.2.5 Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

A. Espaces et équipements publics

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme,
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
  - La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Les projets urbains

a. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent aux documents graphiques.

b. Les opérations d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaire. Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble (les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m²).

B. Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

2. LA ZONE URBAINE BÂTI ANCIEN (Ua)

Extrait du rapport de présentation : « *La zone urbaine (Ua) regroupe les constructions anciennes du village. Elle dispose des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet et se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.*

Sa vocation première n'est pas de recevoir l'essentiel des constructions nouvelles considérant sa faible disponibilité foncière et sa qualité patrimoniale. Néanmoins, cette zone répond aux besoins de la commune en termes de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties ».

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article Ua1 – Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros,
- Les activités industrielles
- Les centres de congrès et d'exposition
- L'aménagement des terrains de camping
- ~~L'aménagement des terrains de stationnement de caravanes et de mobil-homes~~

Article Ua2- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les exploitations agricoles sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les entrepôts sont autorisées sous réserve que leurs emprises au sol ne soient pas supérieures aux entrepôts existants dans la zone,
- Les obligations de vérification de la qualité des sols avant toute nouvelle construction doivent être suivies.

Article Ua3– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ua4 –Volumétrie et Implantation des constructions.

1. Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone Ua, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 20 m^2.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2. Hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faîtage et à l'égout du toit.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 9 mètres maximum (6 mètres à l'égout du toit)

Les annexes peuvent être édifiées à 4 mètres maximum.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions principales peuvent s'implanter soit :
- à l'alignement
- en recul de l'alignement à une distance au moins égale à 5 mètres

Les constructions annexes doivent s'implanter :
- en recul de l'alignement à une distance au moins égale à 5 mètres

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la

distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions principales peuvent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives.
Dans le cas d'une construction implantée en retrait des limites séparatives, la distance minimum est égale à 8 mètres en cas d'ouvertures sur la façade et à 3 mètres en cas de façade aveugle ou de baies éclairant des pièces telles que WC et Salle de Bains.
Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
    - de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
    - de respecter la hauteur maximale et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article Ua5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.

2. Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

Aspect des façades

Les surfaces extérieures seront :
- Soit en pierre ou brique avec joints au mortier de chaux,
- Soit recouvert d'un enduit,
- Soit en parement bois ou d'aspect similaire.

Les enduits de parement seront projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté, taloché fin, … et leur couleur pourra varier, mais en restant dans des tons naturels.

Les façades ou éléments de façade à structure bois apparente seront traitées en recherchant une harmonie entre la couleur du bois et celle de l'enduit. Le bois sera laissé dans sa teinte naturelle et traité par une projection neutre (incolore), soit peint.

Percements et menuiserie, volets roulants, ...

Les percements sur rue ou directement visibles de celle-ci ; devront respecter les proportions traditionnelles de l'architecture locale.

Les volets roulants sont admis s'ils sont encastrés et intégrés à la façade. Les coffres de volets roulant non intégrés à la façade sont dès lors interdits.

Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies dans les teintes suivantes :

- Gamme de blanc,
- Gamme de gris,
- Gamme des bleus,
- Gamme des verts,
- Gamme de rouges,
- Gamme de bruns.

Climatiseurs, conduits techniques

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits et autres éléments techniques doivent être non visibles depuis l'espace public, afin de préserver le caractère ancien de la zone. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans le cadre d'une réhabilitation à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

3. Traitement des toitures

Pentes et volumes des toitures

Les toitures des constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent être au moins à deux versants de pente comprise entre 35 et 45°. Si la toiture ne comporte que deux pentes, celles-ci devront obligatoirement être symétriques.

Pour les autres constructions de caractéristiques et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerce, de bureaux, d'équipements, une pente inférieure est admise, avec un minimum de 30°.

Les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent comporter une ou plusieurs pentes de 10° minimum.

Cette disposition s'applique aux vérandas, à condition qu'elles soient bien intégrées au volume de la construction sur laquelle elles s'adossent.

Des adaptations pourront être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

Matériaux de couverture

Les couvertures des constructions principales seront revêtus de matériaux traditionnels (ardoise, tuile plate petit moule en terre cuite, tuile mécanique petit moule d'aspect plat sans côte apparente).

D'autres matériaux peuvent être utilisés (zinc, cuivre, …) pour les éléments de toiture complexes ou la restauration de bâtiment traditionnels existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou éléments de construction de type véranda, verrière, abri de jardin ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergie (capteurs, panneaux solaires, …) s'ils sont bien intégrés à la toiture,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles distincts des bâtiments traditionnels, édifiés avec des matériaux contemporains (ex bardage).

Percements des combles

L'éclairement des combles sera assuré par des lucarnes respectant les proportions traditionnelles ou par des baies de toiture, si elles sont réduites et de proportions plus hautes que larges.

Les lucarnes et baies de toiture seront disposées en respectant le rythme des percements de la façade en composition avec celui-ci.

4. Traitement des clôtures

Clôtures sur voies et espace public :

Les clôtures sur rue doivent être édifiées à l'alignement des voies et espaces publics et avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit par un mur en pierre édifié, tant par la nature des matériaux que pour la couleur, selon les prescriptions définies pour les murs de façade,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Celui-ci pourra être doublé d'une haie d'une hauteur équivalente.

Sont interdits :

- les clôtures ou éléments de clôture en pierre reconstituée, à bossage ou non, ainsi que les plaques et poteaux industrialisés en ciment,
- les panneaux de bois industrialisés.

Les clôtures existantes sous la forme de murs seront préservées et restaurées dans les mêmes matériaux ou enduites dans les mêmes tonalités que la pierre d'origine ou selon les prescriptions définies pour les murs de façade.

Toutefois des adaptations sont possibles :

- pour l'entrée des véhicules et les aires de stationnement adjacentes à celle-ci, si les conditions d'accès le justifient notamment la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisant),
- lorsque la clôture est intégrée aux plantations,
- dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt général, de commerces et de locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

Clôtures sur limite séparative :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et dans la mesure du possible permettre le passage de la petite faune.

Sont autorisées :

- Les clôtures en plaques ciment,
- Les clôtures mixtes comportant un soubassement en maçonnerie ou en béton surmonté d'un grillage doublé de haie végétale,
- Les clôtures végétales doublées ou non par un grillage.

5. Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Article Ua6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

1. Espaces de pleine terre

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Ua, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 30%.

2. Aménagement des abords et des jardins

Traitement des abords

Les espaces libres non affectés aux plantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités soit en cour, soit en jardin d'agrément et planté.

Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autre installations et travaux divers ayant un impact sur l'environnement devront :

- soit faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact
- soit être compris dans un bâtiment ou un mur d'enceinte les isolant visuellement de l'espace public et des propriétés voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une enceinte, ou enterrées ou encore masquées par un écran végétal.

Aménagement des jardins

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives, allergisantes ou non locales sont à éviter.

Article Ua7 – Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements doivent être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

Destination	**Nombre de place**
Logement libre	2 places minimum par logement
Logement aidé	1 place par logement
Artisanat	1 place par tranche de 60 m² de Surface de Plancher
Bureaux	1 place minimum par tranche de **55 m²** de Surface de Plancher

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

2. Stationnement des cycles

Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, suivant les normes minimales proposées ci-dessous :

- Habitat collectif*: 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

Réalisation des emplacements pour les cycles

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article Ua8 – Desserte par les voies publiques et privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- Le long des routes départementales :
  - Les accès sont limités à un seul par propriété
  - Les accès sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité où la gêne sera la moindre
- La largeur de l'accès et du chemin privé ou de la servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à :
  - 4 mètres si cet accès dessert au maximum 2 logements
  - 5 mètres si cet accès dessert plus de 2 logements ou des constructions à usage d'activités, de commerces, de bureaux, de tourisme, …
- Dans les opérations d'aménagement (lotissements et ensembles de constructions groupées, …) les accès aux lots sont regroupés, sauf impossibilité liée à la répartition de ceux-ci.

2. Voirie

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, …).

La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation, ne peut être inférieure à :

- 8 mètres dans les zones à vocation dominante d'habitat
- 10 mètres dans les zones à vocation dominante d'activités.

Dans tous les cas, les aménagements ci-dessus devront intégrer les normes d'accessibilité aux personnes handicapées (largeur minimum, pente admissible, …) prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de réseau de voirie,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Article Ua9 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Si les ressources en eau s'avéraient insuffisantes pour assurer la desserte incendie, compte-tenu de l'opération projetée, il pourra être demandé au pétitionnaire de réaliser à sa charge les moyens et réserves en eau nécessaires sur son domaine privé.

2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

3. Assainissement

Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Si une pompe de relevage est nécessaire pour l'évacuation des effluents dans ledit réseau, celle-ci est à la charge du pétitionnaire.
- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles non domestiques (industrielles, artisanales, agricoles, …) pourra si besoin conformément aux textes en vigueur être soumis à des conditions particulières et à un prétraitement individuel à la charge de l'entrepreneur.

4. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.
- En cas d'implantation d'un bâtiment en limite du domaine public, ces branchements peuvent être posés en façade.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, …), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

3. LA ZONE URBAINE BATI RECENT (Ub)

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Extrait du rapport de présentation : « *La zone Ub correspond à des secteurs bâtis récents du bourg et se voit destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante*. *Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet* ».

Article Ub1 – Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- Les exploitations forestières,
- Les commerces de gros
- Les activités industrielles,
- Les centres de congrès et d'exposition
- L'aménagement des terrains de camping
- ~~L'aménagement des terrains de stationnement de caravanes et de mobile-homes~~

Article Ub2- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- Les exploitations agricoles sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les entrepôts sont autorisées sous réserve que leurs emprises au sol ne soient pas supérieures aux entrepôts existants dans la zone,
- Les obligations de vérification de la qualité des sols avant toute nouvelle construction doivent être suivies,
- En fonction de l'article L151-41-5 du Code de l'Urbanisme, les parcelles cadastrées section OB n°606 et 498, situées rue de la Fiancée et représentant une superficie totale de 9062 m^2, sont soumis à une servitude interdisant 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 20 m^2 de surface de plancher. Cette servitude n'a toutefois pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfaction ou l'extension limitée des constructions existantes.

Article Ub3– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ub4 –Volumétrie et Implantation des constructions

1. Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En secteur Ub, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 20 m^2.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2. Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faîtage ou au sommet du bâtiment et à l'égout du toit.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 9 mètres maximum (6 mètres à l'égout du toit)

Les annexes peuvent être édifiées à 4 mètres maximum

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal à 5 mètres de l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain

contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement,
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait des limites séparatives, la distance minimum est égale à 8 mètres en cas d'ouvertures sur la façade et à 3 mètres en cas de façade aveugle ou de baies éclairant des pièces telles que WC et Salle de Bains.

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
  - de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
  - de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Article Ub5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.

2. Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

Aspect des façades

Les surfaces extérieures seront :
- Soit en pierre ou brique avec joints au mortier de chaux,
- Soit recouvert d'un enduit,
- Soit en parement bois ou d'aspect similaire.

Les enduits de parement seront projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté, taloché fin, … et leur couleur pourra varier, mais en restant dans des tons naturels.

Les façades ou éléments de façade à structure bois apparente seront traitées en recherchant une harmonie entre la couleur du bois et celle de l'enduit. Le bois sera laissé dans sa teinte naturelle et traité par une projection neutre (incolore), soit peint.

Percements et menuiserie – formes et couleurs

Les volets roulants sont admis s'ils sont encastrés et intégrés à la façade. Les coffres de volets roulant non intégrés à la façade sont dès lors interdits.

Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies dans les teintes suivantes :

- Gamme de blanc,
- Gamme de gris,
- Gamme des bleus,
- Gamme des verts,
- Gamme de rouges,
- Gamme de bruns.

Climatiseurs, conduits techniques

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits et autres éléments techniques doivent être non visibles depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans le cadre d'une réhabilitation à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

3. Traitement des toitures

Pentes et volumes des toitures

Les toitures des constructions principales d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent :

- soit comporter au moins deux versants principaux de pente comprise entre 35 et 45°
- soit être constituées de terrasses, à la condition que l'ensemble de la toiture soit végétalisé.

Pour les autres constructions, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerce, de bureaux, d'équipements, une pente inférieure est admise, avec un minimum de 30°.

Les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent comporter une ou plusieurs pentes de 10° minimum.

Cette disposition s'applique aux vérandas, à condition qu'elles soient bien intégrées au volume de la construction sur laquelle elles s'adossent.

Des adaptations pourront être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

Matériaux de toiture

Les couvertures des constructions principales seront revêtus de matériaux traditionnels (ardoise, tuile plate petit moule en terre cuite, tuile mécanique petit moule d'aspect plat sans côte apparente).

D'autres matériaux peuvent être utilisés (zinc, cuivre, …) pour les éléments de toiture complexes.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou éléments de construction de type véranda, abri de jardin ou verrière, ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergie (capteurs, panneaux solaires, …) s'ils sont bien intégrés à la toiture.

Percements des combles

L'éclairement des combles sera assuré par des lucarnes respectant les proportions traditionnelles ou par des baies de toiture, si elles sont réduites et de proportions plus hautes que larges.

Les lucarnes et baies de toiture seront disposées en respectant le rythme des percements de la façade en composition avec celui-ci.

4. Traitement des clôtures

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Clôtures sur voies et espace public :

Les clôtures sur rue doivent être édifiées à l'alignement des voies et espaces publics et avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Celui-ci pourra être doublé d'une haie d'une hauteur équivalente.
- soit d'une haie vive doublée d'un grillage.

Sont interdits :

- Les clôtures ou éléments de clôture en pierre reconstituée, à brossage ou non, ainsi que les plaques et poteaux industrialisés, en ciment
- Les panneaux de bois industrialisés.

Toutefois des adaptations sont possibles :

- Pour l'entrée des véhicules et les aires de stationnement adjacentes à celle-ci, si les conditions d'accès le justifient notamment la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisant),
- Lorsque la clôture est intégrée aux plantations,
- Dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt général, de commerces et de locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

Clôtures sur limite séparative :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et dans la mesure du possible permettre le passage de la petite faune.

Sont autorisées :

- Les clôtures en plaques ciment,
- Les clôtures mixtes comportant un soubassement en maçonnerie ou en béton surmonté d'un grillage doublé de haie végétale,
- Les clôtures végétales doublées ou non par un grillage.

5. Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Article Ub6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

1. Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Ub, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 30% de la superficie du terrain

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2. Aménagement des jardins

Traitement des abords

Les espaces libres non affectés aux plantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités soit en cour, soit en jardin d'agrément et planté.

Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autre installations et travaux divers ayant un impact sur l'environnement devront :

- Soit faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact
- Soit être compris dans un bâtiment ou un mur d'enceinte les isolant visuellement de l'espace public et des propriétés voisines.

Aménagement des jardins

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives, allergisantes ou non locales sont à éviter.

Article Ub7 – Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

Destination	Nombre de place
Logement libre	2 places minimum par logement
Logement aidé	1 place par logement
Bureaux	1 place minimum par tranche de 55 m² de Surface de Plancher

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

2. Stationnement des cycles

Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, suivant les normes minimales proposées ci-dessous :

- Habitat collectif* : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

Réalisation des emplacements pour les cycles

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Equipements et réseaux

Article Ub8 – Desserte par les voies publiques et privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales :

- Les accès sont limités à un seul par propriété,
- Les accès sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité où la gêne sera la moindre.

La largeur de l'accès et du chemin privé ou de la servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à :

- 4 mètres si cet accès dessert au maximum 2 logements
- 5 mètres si cet accès dessert plus de 2 logements ou des constructions à usage d'activités, de commerces, de bureaux, de tourisme, …

Dans les opérations d'aménagement (lotissements et ensembles de constructions groupées, …) les accès aux lots sont regroupés, sauf impossibilité liée à la répartition de ceux-ci.

2. Voirie

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, …).

La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation, ne peut être inférieure à :

- 8 mètres dans les zones à vocation dominante d'habitat
- 10 mètres dans les zones à vocation dominante d'activités.

Dans tous les cas, les aménagements ci-dessus devront intégrer les normes d'accessibilité aux personnes handicapées (largeur minimum, pente admissible, …) prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de réseau de voirie,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Article Ub9 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Si les ressources en eau s'avéraient insuffisantes pour assurer la desserte incendie, compte-tenu de l'opération projetée, il pourra être demandé au pétitionnaire de réaliser à sa charge les moyens et réserves en eau nécessaires sur son domaine privé.

2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

3. Assainissement

<u>Eaux usées</u>

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Si une pompe de relevage est nécessaire pour l'évacuation des effluents dans ledit réseau, celle-ci est à la charge du pétitionnaire.
- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles non domestiques (industrielles, artisanales, agricoles, …) pourra si besoin conformément aux textes en vigueur être soumis à des conditions particulières et à un prétraitement individuel à la charge de l'entrepreneur.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé, selon le programme défini au schéma d'assainissement.

4. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.
- En cas d'implantation d'un bâtiment en limite du domaine public, ces branchements peuvent être posés en façade.
- Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, …), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4. LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE HABITAT (AU)

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Extrait du rapport de présentation : « *La zone AU correspond au secteur à aménager et se voit destinée prioritairement à l'habitat. Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet ».*

Article AU1 – Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les établissements de santé et d'action sociale
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition, L'aménagement des terrains de camping
- ~~L'aménagement des terrains de stationnement de caravanes et de mobil-homes~~

Article AU2- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les obligations de vérification de la qualité des sols avant toute nouvelle construction doivent être suivies.

Article AU3– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article AU4 –Volumétrie et Implantation des constructions

1. Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone AU, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 20 m^2.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2. Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faîtage ou au sommet du bâtiment et à l'égout du toit.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 9 mètres maximum (6 mètres à l'égout du toit)

Les annexes peuvent être édifiées à 4 mètres maximum.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal à 5 mètres

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions principales peuvent s'implanter sur une des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait des limites séparatives, la distance minimum est égale à 8 mètres en cas d'ouvertures sur la façade et à 3 mètres en cas de façade aveugle ou de baies éclairant des pièces telles que WC et salle de bains.
Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Article AU5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.

2. Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

Aspect des façades

Les enduits seront projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté, taloché, et leur couleur pourra varier, mais en restant dans les tons naturels. Le blanc pur est interdit.

Percements et menuiserie – formes et couleurs

Les volets roulants sont admis s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.

Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies dans les teintes suivantes :

- Gamme de blanc,
- Gamme de gris,
- Gamme des bleus,
- Gamme des verts,
- Gamme de rouges,
- Gamme de bruns.

Climatiseurs, conduits techniques

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans le cadre d'une réhabilitation à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

3. Traitement des toitures

Pentes et volumes des toitures

<u>Les toitures des constructions principales d'une emprise au sol supérieure à 20 m²</u> doivent :

- Soit comporter au moins deux versants principaux de pente comprise entre 35 et 45°
- Soit être constituées de terrasses, à la condition que l'ensemble de la toiture soit végétalisé.

<u>Les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²</u> doivent comporter une ou plusieurs pentes de 10° minimum.

Cette disposition s'applique aux vérandas, à condition qu'elles soient bien intégrées au volume de la construction sur laquelle elles s'adossent.

Des adaptations pourront être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

Matériaux de toiture

Les couvertures des constructions principales comportant des pentes supérieures à 35 seront revêtus de matériaux traditionnels (ardoise, tuile plate petit moule en terre cuite, tuile mécanique petit moule d'aspect plat sans côte apparente).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou éléments de construction de type véranda, abri de jardin ou verrière, ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergie (capteurs, panneaux solaires, …) s'ils sont bien intégrés à la toiture.

Percements des combles

L'éclairement des combles sera assuré par des lucarnes ou par des baies de toiture, si elles sont réduites et de proportions plus hautes que larges.

Les lucarnes et baies de toiture seront disposées en respectant le rythme des percements de la façade en composition avec celui-ci.

4. Traitement des clôtures

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Clôtures sur voies et espace public :

Les clôtures sur rue doivent être édifiées à l'alignement des voies et espaces publics et avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres, à l'exception toutefois des places de stationnement situées en partie avant des terrains. Ces places dites « places de jour » ou « place du midi » devront rester ouvertes et accessibles depuis l'espace public.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Celui-ci pourra être doublé d'une haie d'une hauteur équivalente.
- soit d'une haie vive doublée d'un grillage.

Les portails et portillons seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux.

Sont interdits :

- Les clôtures ou éléments de clôture en pierre reconstituée, à brossage ou non, ainsi que les plaques et poteaux industrialisés en ciment
- Les grilles en fer forgé très ouvragées et autres décors originaux
- Les panneaux de bois industrialisés.

Clôtures sur limite séparative :

Les clôtures doivent permettre dans la mesure du possible le passage de la petite faune.

Sont autorisées :

- Les clôtures végétales doublées ou non par un grillage maintenu :
    - à une hauteur maximale de 1,50 mètre en partie avant du terrain jusqu'au plan de façade de la construction
    - à une hauteur maximale de 1,80 mètres sur le reste de la limite du terrain.

5. Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti.

Article AU6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

1. Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.
Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.
En zone AU, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 30% de la superficie du terrain

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2. Aménagement des jardins

Traitement des abords

Les espaces libres non affectés aux plantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités soit en cour, soit en jardin d'agrément et plantés.

Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autre installations et travaux divers ayant un impact sur l'environnement devront :

- Soit faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact
- Soit être compris dans un bâtiment ou un mur d'enceinte les isolant visuellement de l'espace public et des propriétés voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une enceinte, ou enterrées ou encore masquées par un écran végétal

Aménagement des jardins

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives, allergisantes ou non locales sont à éviter.

Article AU7 – Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

Destination	Nombre de place
Logement	2 places minimum par logement sur domaine privé 1 place visiteur par logement sur domaine public
Bureaux	1 place minimum par tranche de 55m² de Surface de Plancher

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

2. Stationnement des cycles

Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, suivant les normes minimales proposées ci-dessous

- Habitat collectif* : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

Réalisation des emplacements pour les cycles

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article AU8 – Desserte par les voies publiques et privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans les opérations d'aménagement (lotissements et ensembles de constructions groupées, …) les accès aux lots sont regroupés, sauf impossibilité liée à la répartition de ceux-ci.

2. Voirie

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, …).

La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation, ne peut être inférieure à 8 mètres dans les zones à vocation dominante d'habitat.

Dans tous les cas, les aménagements ci-dessus devront intégrer les normes d'accessibilité aux personnes handicapées (largeur minimum, pente admissible, …) prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de réseau de voirie,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Article AU9 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Si les ressources en eau s'avéraient insuffisantes pour assurer la desserte incendie, compte-tenu de l'opération projetée, il pourra être demandé au pétitionnaire de réaliser à sa charge les moyens et réserves en eau nécessaires sur son domaine privé.

2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

3. Assainissement

Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé, selon le programme défini au schéma d'assainissement.

4. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication des doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.
- En cas d'implantation d'un bâtiment en limite du domaine public, ces branchements peuvent être posés en façade.
- Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, …), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

5. LA ZONE AGRICOLE (A)

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Extrait du rapport de présentation : « *La zone Agricole (A) correspond au secteur de protection des terrains non urbanisés qui couvre l'essentiel du territoire* de La Forêt-le-Roi*. Cette zone a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique élevé et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. »*

Article A1 – Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail
- Les constructions destinées à la restauration
- Les constructions de commerce de gros
- Les constructions liées aux activités de service et accueil clientèle
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'arts et spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition
- L'aménagement des terrains de camping
- ~~L'aménagement des terrains de stationnement de caravanes et de mobile-homes~~

Article A2- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés,
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Des extensions et des annexes des bâtiments existants à usage d'habitation sont admises, à condition de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol existante, de respecter les règles de hauteur fixées à l'article A3 ci-dessous et de ne pas créer de logements supplémentaires. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisons générales.
- Les obligations de vérification de la qualité des sols avant toute nouvelle construction doivent être suivies.

Article A3– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article A4 –Volumétrie et Implantation des constructions

1. Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

L'emprise au sol des constructions à usage agricole n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des extensions et des annexes des bâtiments existants à usage d'habitation est fixée à 20% de l'emprise au sol des constructions existantes.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2. Volumétrie et hauteur maximale

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faîtage ou au sommet du bâtiment.

Pour les constructions non liées à l'activité agricole, la hauteur est limitée à :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation (6 mètres à l'égout de toit),
- 4 mètres pour les constructions annexes

Pour les constructions agricoles, la hauteur n'est pas réglementée.

Dans les cas d'une construction existante dépassant les hauteurs maximales fixées à la disposition précédente, les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.

Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 12 m de l'axe des voies

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 m des limites séparatives

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions annexes des bâtiments existants à usage d'habitation doivent être implantés à une distance égale ou inférieure à 20 mètres de la construction principale.

Article A5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte à leur environnement.

2. Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

3. Traitement des toitures

Pentes et volumes des toitures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitation d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent comporter au moins deux versants principaux de pente comprise entre 35 et 45°.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel et de volume sensiblement plus important, une pente inférieure est admise, avec un minimum de 10°.

Les toitures des constructions annexes destinées à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent comporter une ou plusieurs pentes de 10° minimum.

Cette disposition s'applique aux vérandas, à condition qu'elles soient bien intégrées au volume de la construction sur laquelle elles s'adossent.

Les toitures des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, doivent comporter au moins deux versants principaux de pente de 10° minimum.

Des adaptations pourront être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

Matériaux de toiture

Les couvertures des constructions principales seront revêtus de matériaux traditionnels (ardoise, tuile plate petit moule en terre cuite, tuile mécanique petit moule d'aspect plat sans côte apparente).

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou éléments de construction de type véranda ou verrière, ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergie (capteurs, panneaux solaires, …) s'ils sont bien intégrés à la toiture,
- aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, édifiés avec des matériaux contemporains (ex bardage).

4. Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et espaces publics et/ou en limites séparatives et avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Les clôtures doivent dans la mesure du possible permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures sur voie publique doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un grillage à mailles verticales rigides, posés sur poteaux métalliques fins, vert foncé ou noir.
- soit d'une clôture s'harmonisant avec celles environnantes et/ou les bâtiments traditionnels en référence aux prescriptions des zones urbaines.

Sont interdits tout autre dispositif et notamment :

- Les grillages tendus sur poteaux en béton,
- Les murs pleins ou ajourés ou en béton préfabriqué.

Toutefois, les clôture en maçonnerie pleine enduite ou en pierre naturelle locale sont admises pour :

- L'encadrement des portails d'accès, dans la limite de deux fois la largeur dudit portail
- Les aires de stockage et de dépôts dès lors qu'ils présentent un aspect visuel dans l'environnement
- Les abords du bâti traditionnel

Les clôtures existantes en pierres naturelles seront préservées et restaurées dans les mêmes matériaux ou enduites dans les mêmes tonalités que la pierre d'origine ou selon les prescriptions définies pour les murs de façade.

5. Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Article A6– Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

Traitement des abords

Les espaces libres non affectés aux plantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités en espaces verts et plantés suivant les prescriptions :

- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, stockage de containers, dépôts de toute nature et autres travaux et installations affectant l'utilisation du sol, ayant un impact sur l'environnement devront être :
    - soit éventuellement enterrés,
    - soit compris dans un bâtiment ou un mur d'enceinte les isolant visuellement de l'espace public et des propriétés voisines
    - soit masqués par un écran végétal suivant les prescriptions.

Plantations et nature des végétaux

Les haies édifiées pour les clôtures et les écrans végétaux seront réalisés :

- en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant (laurier, pyracantha, …) à 50% du nombre total de plants,
- en excluant les conifères (cyprès, thuya, …),
- en excluant toute espèce allergisante.

Article A7 – Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

Destination	**Nombre de place**
Logement	2 places minimum par logement

~~En cas de changement de destination des constructions agricoles pour le commerce et l'habitat, il devra être prévu 1 place par 100 m² de Surface de Plancher.~~

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article A 8 – Desserte par les voies publiques et privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- Le long des routes départementales :
  - Les accès sont limités à un seul par propriété
  - Les accès sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité où la gêne sera la moindre
- La largeur de l'accès et du chemin privé ou de la servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à :
  - 4 mètres si cet accès dessert des logements,
  - 10 mètres si cet accès dessert des constructions à usage d'activités agricoles, …

2. Voirie

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, …).

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article A 9 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Si les ressources en eau s'avéraient insuffisantes pour assurer la desserte incendie, compte-tenu de l'opération projetée, il pourra être demandé au pétitionnaire de réaliser à sa charge les moyens et réserves en eau nécessaires sur son domaine privé.

2. Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, …) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

3. Assainissement

Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement individuel

Pour les terrains non desservis par un réseau collectif, à la date de délivrance du permis de construire ou de non opposition à la déclaration préalable, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la règlementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

4. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.
- En cas d'implantation d'un bâtiment en limite du domaine public, ces branchements peuvent être posés en façade.
- Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, …), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

.

6. LA ZONE NATURELLE (N)

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Extrait du rapport de présentation : *« La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Le secteur Ne correspond au secteur dédié aux équipements publics. »*

Article N1 – Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- Les exploitations agricoles
- Les constructions destinées au logement
- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les constructions nouvelles d'activités artisanales et de de commerce de détail
- Les constructions nouvelles de restauration
- Les constructions nouvelles de commerce de gros
- Les activités de service avec accueil clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'arts et spectacles
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition
- L'aménagement des terrains de camping
- ~~L'aménagement des terrains de stationnement de caravanes et de mobile-homes~~

Article N2- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

<u>En zone N, sont autorisées sous conditions :</u>

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les obligations de vérification de la qualité des sols avant toute nouvelle construction doivent être suivies.

<u>En secteur Ne, sont autorisées sous conditions :</u>

- Les équipements sportifs
- Les locaux de bureaux accueillant du public

Article N3– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article N4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone N, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

En secteur Ne, l'emprise au sol ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

2. Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faîtage ou au sommet du bâtiment.

Dans la zone N et le secteur Ne, les constructions autorisées ne pourront dépasser 9 mètres de hauteur en tout point de la construction.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 12 m de l'axe des voies

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 m des limites séparatives

Article N5 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.

2. Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

3. Traitement des toitures

Pentes et volumes des toitures

Les constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel et de volume sensiblement plus important, une pente inférieure est admise, avec un minimum de 30°

Pour les bâtiments annexes de petite dimension (inférieurs à 20 m²) adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de 10° minimum est admise.

Des adaptations pourront être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

Matériaux de toiture

Sans objet

Percements des combles

Sans objet

4. Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et espaces publics et/ou en limites séparatives et avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres sauf impératif de sécurité.

Les clôtures doivent être végétalisées et permettre le passage de la petite faune.

Les murs pleins et les murs à claire-voie sont interdits.

Article N6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

Traitement des abords

Les espaces libres non affectés aux plantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités soit en cour, soit en jardin d'agrément et plantés.

Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autre installations et travaux divers ayant un impact sur l'environnement devront :

- Soit faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact
- Soit être compris dans un bâtiment ou un mur d'enceinte les isolant visuellement de l'espace public et des propriétés voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une enceinte, ou enterrées ou encore masquées par un écran végétal suivant les prescriptions.

Plantations et nature des végétaux

Les haies édifiées pour les clôtures et les écrans végétaux seront réalisés :

- en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant (laurier, pyracantha, …) à 50% du nombre total de plants,
- en excluant les conifères (cyprès, thuya, …),
- en excluant toute espèce allergisante.

Article N7 – Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.
Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article N8 – Desserte par les voies publiques et privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- Le long des routes départementales :
  - Les accès sont limités à un seul par propriété
  - Les accès sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité où la gêne sera la moindre
  - Les accès sont interdits sur certaines routes départementales définies par l'article 3 du règlement de zone.
- La largeur de l'accès et du chemin privé ou de la servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à 4 mètres

2. Voirie

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, …).

Dans tous les cas, les aménagements ci-dessus devront intégrer les normes d'accessibilité aux personnes handicapées (largeur minimum, pente admissible, …) prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article N9 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Si les ressources en eau s'avéraient insuffisantes pour assurer la desserte incendie, compte-tenu de l'opération projetée, il pourra être demandé au pétitionnaire de réaliser à sa charge les moyens et réserves en eau nécessaires sur son domaine privé.

2. Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, …) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

3. Assainissement

Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement individuel

Pour les terrains non desservis par un réseau collectif, à la date de délivrance du permis de construire ou de non opposition à la déclaration préalable, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la règlementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

4. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.
- En cas d'implantation d'un bâtiment en limite du domaine public, ces branchements peuvent être posés en façade.
- Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, …), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

7. LEXIQUE (DÉFINITIONS JURIDIQUES)

Abri de jardin :

Petite construction annexe destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes… Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

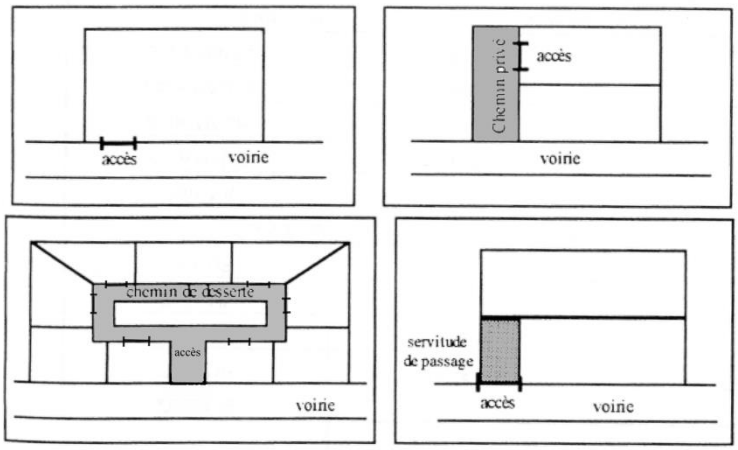
Code de l'urbanisme : Article R421-2 et suivants

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé :
Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

Au-delà de ces seuils, l'intéressé doit effectuer une déclaration préalable de travaux ou demander un permis de construire.

Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



Acrotère :

Elément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Cette notion 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 et accessoirement la présentation de biens

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.
La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".
Il s'agit (à titre d'information) :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;

- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Alignement :

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

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 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.

Artisanat et commerce de détail :
Cette notion recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services

Autres équipements recevant du public :

Cette notion recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bureau :
Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

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

Chambres d'hôtes :

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

Cinéma :
Cette notion 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.

Commerce de gros :
Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Construction :

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

Construction existante :

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

Construction principale :

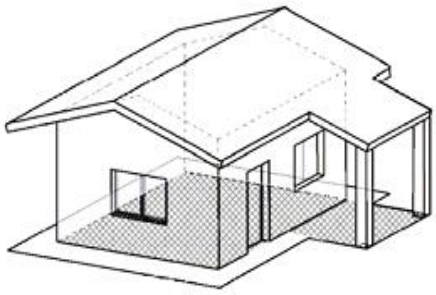
Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

Egout du toit :

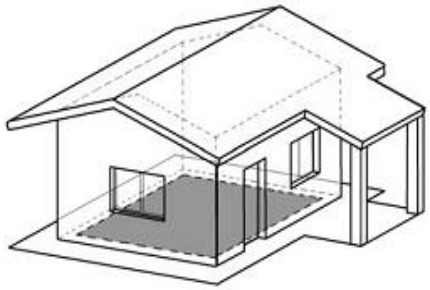
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

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 encorbellements.



Emprise au sol



surface de plancher

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Entrepôt :
Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

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

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
Cette notion 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.

Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

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

Espace de plaine terre (PLT) :

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

Extension :

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

Façade :

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

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gîte rural :

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

Le gîte rural rempli deux conditions cumulatives :

- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

Hauteur de construction :

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.

Hébergement :

Cette notion 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.

Hébergement hôtelier et touristique :

Cette notion recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Industrie :

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

Installations classées (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée. Les activités relevant de la

législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

• Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire. Dispositions générales

• Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

• Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines disposition

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.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :
Cette notion recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :
Cela 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.

Logement
Cette notion 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.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Recul et retrait :

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Restauration :

Cette notion recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Salles d'art et de spectacles :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Surface de plancher :

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

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 stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° 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, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

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.

Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

• Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

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

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attaches, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

• Bâtiment

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

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). 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.

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

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

• Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction édifiée, soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet est considérée comme légalement construite.

• Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

• Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contigüité avec la construction principale existante. Sont considérées comme contigües 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).

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

• Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillis (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures…)

Les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, corniches, moulures décoratives ou fonctionnelles, bordures, chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions de l'article L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L 111-16 s'appliquent.

• Gabarit

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 être ainsi utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

• Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de références servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseur, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité.

Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin il est rappelé que les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pente.

• Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les Plu(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

- **Local accessoire**

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, 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.

- **Voies ou emprises publiques**

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, …)

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…