



DOSSIER D'APPROBATION

PLU Magnet

Modification simplifiée n°1

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté n°2025-010 en date du 10/02/2025.

Approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 11 décembre 2025.

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions communes aux zones	3
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	10
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA.....	10
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB.....	16
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE.....	18
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 1AU.....	20
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone A	24
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone N	27
LEXIQUE.....	30
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	37

TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

Les termes suivis d'une * sont définis dans le lexique positionné en fin de règlement.
--

1.1 - DISPOSITIONS DU RNU APPLICABLES NONOBTANT LE PLU

Les articles suivants du code de l'urbanisme demeurent applicables nonobstant le règlement du PLU et permettent de refuser un permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

- Article R111-2 [**salubrité ou sécurité publique**]: « 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 R111-4 [**sites ou vestiges archéologiques**]: « 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 R111-26 [**environnement**]: « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 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 R111-27 [**intégration paysagère**]: « 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 ».

1.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS

Edification des clôtures*

- Toute édification de clôtures* sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

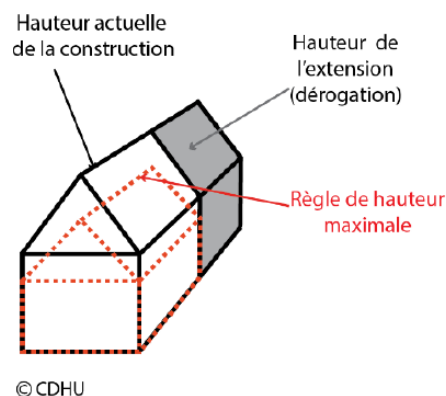
Ravalement de façade

- Les travaux de ravalement de façade* sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R421-17-1 du Code de l'urbanisme et de la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du PLU.

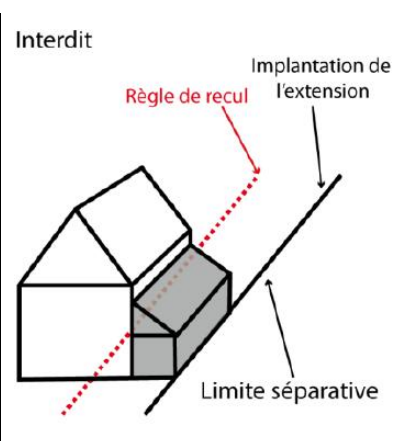
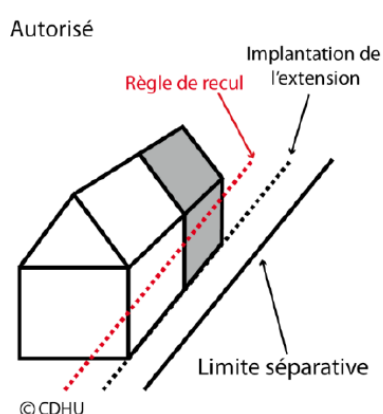
Travaux sur bâti existant

- Lorsqu'une construction existante* n'est pas conforme aux règles définies pour la zone en termes de hauteur* ou d'implantation, le permis de construire peut être accordé pour des travaux respectant la hauteur* ou l'implantation de la construction existante* ou pour des travaux qui sont sans effet à l'égard desdites règles.

Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation* ou de la réalisation d'une extension mesurée* d'une construction existante* dont la **hauteur*** est supérieure aux règles imposées, la hauteur* de la construction* initiale peut être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



De même, l'extension mesurée* d'une construction existante* dont l'**implantation** actuelle ne respecte pas les règles définies peut être autorisée, sous réserve de respecter la continuité de la construction précitée et ne pas réduire la distance de recul* initiale.



1.3 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

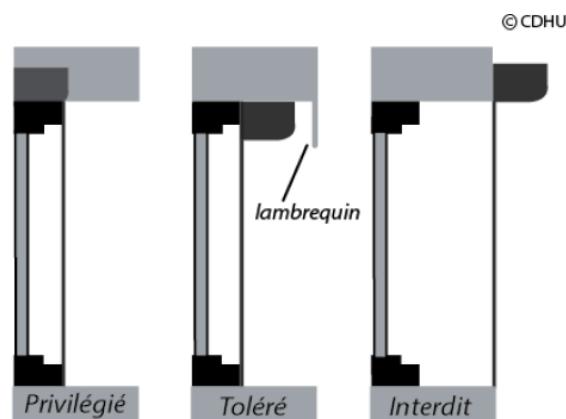
Protection des éléments de patrimoine bâti

- En application de l'article L151-19 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 supprimer un élément bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU) ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction* identifiée doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-28 CU) ;
- Les extensions ou constructions* nouvelles sur l'unité foncière* doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

- Tous les travaux effectués sur un élément bâti repéré doivent contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à sa mise en valeur. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction* initiale :

- à l'occasion de la réhabilitation* ou d'un ravalement de façade* sur les bâtiments* présentant un intérêt patrimonial, le projet doit respecter les teintes et morphologie d'enduit d'origine ;
- les encadrements en pierre de taille doivent être conservés ;
- les volets battants sont maintenus dès lors qu'ils participent à la composition architecturale de la façade* ;
- si des volets roulants sont mis en place, ils doivent être soit encastrés dans la maçonnerie, soit être intégrés dans l'épaisseur du mur et pourvus de lambrequin ;



- les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade* existante ;
- Dans le cas où des percements sont supprimés, il peut être imposé que les matériaux de remplissage soient posés en retrait du nu de la façade* afin d'en préserver la composition.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (de type agglomérés, briques creuses, parpaings).
- Les annexes accolées et extension doivent s'inscrire en harmonie avec la construction principale en termes de volumétrie, de sens du faîtage et d'aspect extérieur.
- Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.
- Les clôtures* constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage seront de préférence variées et constituées d'essences locales mentionnées dans la liste ci-dessous. Ces essences sont également préconisées pour le traitement végétal des espaces libres* :
 - Haie buissonnante : Cornouiller, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Prunellier, Aubépine, Sureau noir ;
 - Haie arbustive : Poirier sauvage, Erable champêtre, Charme ;
 - Arbres de haut-jet : Chêne sessile ou pédonculé, Frêne, Merisier, Noyer.

Protection du patrimoine naturel et paysager

• En application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments naturels et paysagers (à préserver ou à créer), identifiés, localisés ou délimités sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU) ;
- Parcs végétaux : les parcs végétaux identifiés sont à conserver ;
- Arbres remarquables : les arbres remarquables identifiés sont à conserver. Les constructions* envisagées doivent observer un recul* de 4 mètres par rapport au houppier* de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 mètres par rapport au tronc ;
- Parc végétaux et arbres remarquables : lorsque l'état sanitaire d'un élément identifié le justifie, sa suppression est également soumise à une déclaration préalable de travaux. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

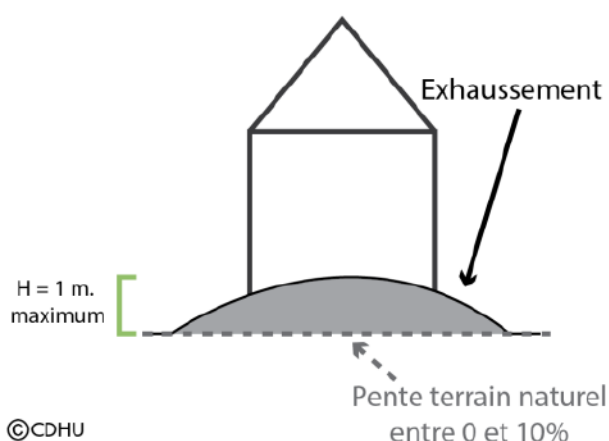
Les architectures de conception sobre présentant une simplicité des volumes sont privilégiées.

Implantation des constructions

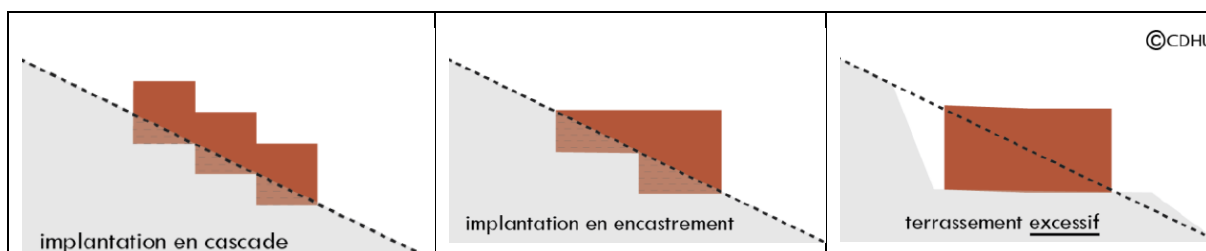
- Dans le présent PLU, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation sont appréciées à l'échelle de chaque lot et non à celle de l'ensemble du projet.
- L'ensemble des dispositions définies en matière d'implantation et de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions agricoles :
 - à condition que leur destination nécessite une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ;
 - sous réserve de ne pas porter atteinte à leur insertion dans le cadre bâti ou l'environnement naturel.
- Les constructions* neuves doivent respecter les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques* figurant au document graphique (façade principale à l'alignement* ou dans une bande d'implantation* imposée).

Lorsqu'aucune règle d'implantation ne figure au document graphique mais qu'un alignement* sur la voie existe, les nouvelles constructions principales* doivent s'implanter en respectant cet alignement de fait*. Cette règle générale ne s'applique pas aux constructions* en second rang ainsi qu'aux parcelles en drapeau*.

- Sur les terrains dont la pente est inférieure à 10 %, les exhaussements* se traduisant par la création de buttes artificielles en assise des constructions* sont interdits lorsqu'ils sont supérieurs à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel*.

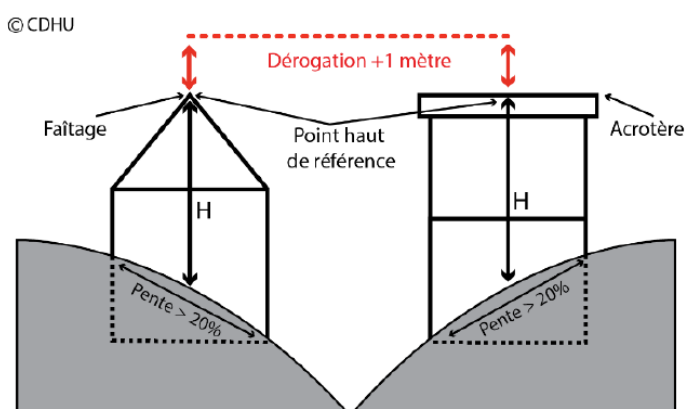


- Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les constructions* doivent s'adapter au terrain naturel* par une implantation évitant les terrassements excessifs (en cascade, en encastrement).



- Quelle que soit la pente du terrain, le dénivelé artificiel résultant de l'aménagement du terrain naturel doit faire l'objet d'un traitement végétal ou architectural (escalier, terrasse...).

- Lorsque la pente des terrains est supérieure à 20 % (soit 11,3°) entre les deux extrémités de la construction*, la hauteur* maximale peut être augmentée d'un mètre.



1.4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Accès*

- Lorsque le terrain est desservi par deux voies* ou plus, l'accès* sur l'une de ces voies* peut être interdit s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.

- La largeur des accès* sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions* et aménagements envisagés.
- Dans le cadre du découpage parcellaire visant la création de lots à bâtir, la voie d'accès* doit être mutualisée afin d'éviter la multiplication des accès* privés sur rue.

Voirie

- Les voies* à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre la bonne circulation des services publics de collecte des déchets, des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Conformément au règlement de Vichy Communauté, un dispositif individuel de rétention, à la charge exclusive du propriétaire, pourra être imposé. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Dans le cas de démolition/reconstruction, le terrain considéré est le terrain nu. Le volume de la rétention sera indiqué lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un modèle de gestion globale des eaux pluviales est favorisé. Dans ce cadre, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront prioritairement mises en place (noues d'accompagnement de voirie, espaces incurvés, puisards d'infiltration, tranchées drainantes, chaussées réservoirs, etc.) et devront être, à minima, support d'un aménagement paysager. Le cumul des usages sera recherché sur ces espaces qui pourront notamment accueillir des aires de jeux, des cheminements ou encore du stationnement.
- Pour les aires de stationnement imperméables de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures (classe 1, rejet < 5mg/l, sans by-pass) est exigée pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau, en plus de la rétention requise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet prévoit des modalités alternatives de traitement des eaux de ruissellement.

Assainissement

- Si le réseau existe, toute nouvelle construction principale* doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
- En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales* et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes au règlement de l'assainissement défini sur le territoire de Vichy Communauté.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction* doit être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discret possible.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, la pose anticipée des fourreaux souterrains nécessaires à la desserte numérique est imposée.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les dispositions de la zone UA viennent en complément des dispositions du Titre I.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation) :

« La zone UA correspond au tissu bâti du bourg-centre. Elle a comme vocation principale l'habitat mais autorise les activités répondant à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants (boulangerie, garages ou stations-services). Afin de marquer l'entrée dans le village, des règles spécifiques d'implantation des constructions sont définies aux deux croisements correspondant au sous-secteur UA_h, l'objectif étant de préserver et renforcer l'effet de seuil créé par l'implantation du bâti historique à l'alignement. Dans l'ensemble de la zone, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives visent par ailleurs à favoriser des formes urbaines moins consommatrices de foncier mais préservant des espaces d'intimité. Sur une section de la rue du Bourg et de l'avenue de la Gare, les règles de hauteur minimum visent à renforcer « l'effet rue » sur ces axes, notamment afin de favoriser une modération de la vitesse du trafic de transit. »

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTIONS ET AUTORISATIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous destinations	Exploitation agricole	interdites
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous destinations	Logement	autorisées
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées sous condition
	Restauration	autorisées
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	

	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous destinations	<i>Industrie</i>	autorisées sous condition
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Bureau</i>	autorisées
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	

• Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* et les habitations légères de loisirs (HLL)* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités.

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sont autorisées les constructions* ayant la sous-destination :

- « artisanat et commerce de détail » : à condition de ne pas dépasser 300 m² de surface de vente ;
- « industrie » : à condition de ne pas dépasser 300 m² d'emprise au sol* ;
- « entrepôt » : à condition de ne pas dépasser 300 m² d'emprise au sol*.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

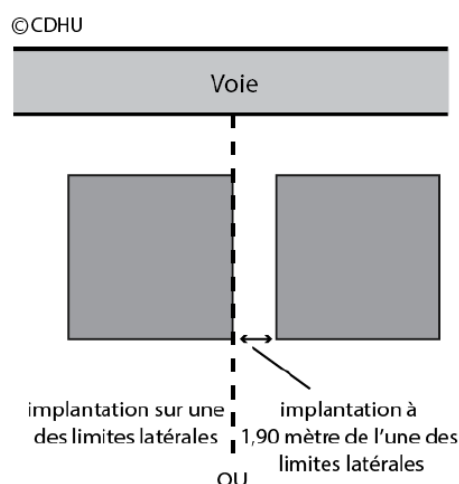
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Voir Titre I pour les conditions d'implantation par rapport aux voies
Rappel : les règles d'implantation sont appréciées à l'échelle de la parcelle

Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales : les constructions principales* doivent s'implanter sur l'une des limites latérales ou à 1,90 mètre de l'une des limites latérales.

Ainsi, si la construction principale* n'est pas implantée d'une limite latérale à l'autre, la largeur de la marge d'isolement séparant la construction principale* de la limite latérale sur laquelle elle n'est pas édifiée doit être au moins égale 1,90 mètre.

Dans le cas d'un bâtiment* voisin déjà construit en limite latérale, le projet privilégiera une implantation accolée en s'inscrivant dans le même gabarit* (profondeur et hauteur*).



Implantation par rapport aux limites séparatives de fond : sur le linéaire reporté au document graphique du règlement rue du Château de Noailly, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 50 mètres par rapport aux limites séparatives de fond.

Hauteur* : la hauteur des constructions principales* ne doit pas dépasser un maximum de 10 mètres. Sur une section de la rue du Bourg et de l'avenue de la Gare définie sur le document graphique du règlement, les constructions principales devront être édifiées au moins en partie en R+1.

La hauteur* des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

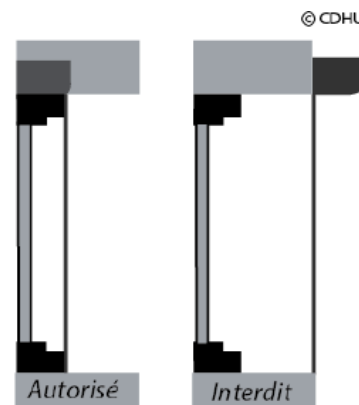
- L'ensemble des dispositions définies en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - si cela est nécessaire pour affirmer une singularité architecturale et urbaine ;
 - sous réserve de ne pas porter atteinte à leur insertion dans le cadre bâti ou l'environnement naturel.

Aspect extérieur : les teintes des façades* doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, elles devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Des teintes différentes peuvent être autorisées pour marquer des éléments ponctuels (encadrement d'ouverture, volets, menuiseries, auvent, zone d'entrée...) dès lors que la composition architecturale présente une cohérence.

- Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions principales* ne s'appliquent pas aux constructions* présentant un bardage bois de teinte naturelle.

- Les volets roulants doivent être encastrés dans la maçonnerie.



Ouvrages techniques : on privilégie une intégration des éléments de compteurs et des boîtes aux lettres à la composition de la clôture*.

Toitures et couvertures : dans le secteur UAh l'inclinaison de pente des toitures doit s'inscrire en cohérence avec celle des constructions* adjacentes sans pouvoir être inférieure à 30 ° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin).

Les toitures à un pan peuvent être autorisées uniquement pour les extensions* et annexes accolées*. Dans ce cadre, la toiture doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toitures définies précédemment.

Dans le secteur UAh, les éléments de couverture doivent s'inscrire dans une écriture en continuité avec les constructions* anciennes (~~de type tuile~~) et être dans les teintes définies dans le nuancier ci-dessous.



TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Biodiversité et espaces libres* dans le cadre d'une opération d'ensemble : dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés (voies de circulation et surfaces de stationnement imperméabilisées).

Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de la surface des espaces libres les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées au piéton, les noues, les espaces de stationnement s'ils sont végétalisés et perméables.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. Ils doivent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain (noue, tranchée drainante) afin d'aboutir à des espaces verts multifonctionnels.

Abords des constructions* : la marge de recul entre l'alignement et la construction principale doit faire l'objet d'un aménagement paysager. La plantation de cet espace est recherchée.

Clôtures* : les clôtures* doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

- En limite des voies* et emprises publiques, les clôtures* ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre au-delà de l'éventuelle partie de soutènement*.

En secteur UAh les clôtures* sont constituées d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1,50 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.

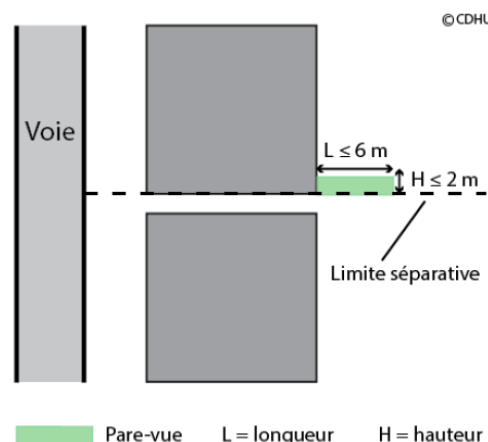
Dans le reste de la zone UA, pour les clôtures* constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*, le mur plein doit être d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1,20 mètre.

Dans l'ensemble de la zone UA, secteur UAh compris, la partie pleine peut atteindre 1,80 mètre sur un linéaire restreint à la zone d'accès* afin d'intégrer le portail, les éléments techniques (compteurs, boîtes aux lettres).

- En limite séparative*, les clôtures* peuvent être constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*.

Le mur plein ne peut dépasser 1 mètre et au total, la clôture* ne peut excéder 1,60 mètre.
 Pour les clôtures* constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Des pare-vues sont autorisés dans le prolongement de la construction* sur la partie arrière dans le cas d'une implantation en limite. Leur hauteur est limitée à 2 mètres et leur longueur ne peut dépasser 6 mètres.



STATIONNEMENT

Obligations pour le stationnement des véhicules automobiles	
Règle générale	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques
Règle complémentaire pour les constructions neuves de la sous destination « Logement »	Minimum : - 2 places par logement ; - dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les stationnements peuvent être mutualisés et leur nombre ramené à 1,5 place par logement ; - les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 375 m² doivent prévoir 1,5 place par logement. Les aménagements en revêtement léger perméable sont encouragés.

Pour toute construction neuve à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, un espace de stationnement sécurisé des vélos est exigé à hauteur de 0,75 m² de surface de plancher par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² de surface de plancher par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de surface de plancher.

Exemple	
Logement	Espace de stationnement vélo/logement
T2	3 m ² + 0,75 m ²
T3 et plus	3 m ² + 1,50 m ²

Pour les constructions neuves à usage principal de bureaux équipées de places de stationnement destinées aux salariés, il est exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos possédant une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Exemple	
Surface de plancher des bureaux	Espace de stationnement vélo
50 m ²	0,75 m ²
75 m ²	1,125 m ²
...	...

C. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

ACCES*

- Sur le linéaire de la route de Saint-Félix reporté au document graphique du règlement, l'accès pour les constructions implantées en deuxième ligne doit obligatoirement se faire sur la route de Saint-Félix.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les dispositions de la zone UB viennent en complément des dispositions du Titre I.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation) :

« La zone UB est à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle n'a ainsi pas vocation à accueillir d'habitations. Elle englobe plus spécifiquement le groupement scolaire communal, le site Antoine LABAYE ainsi que le boulodrome. Le site Antoine LABAYE a vocation à conserver sa fonction de lieu de rencontre dans un cadre naturel. L'implantation d'équipements publics y est donc possible sous réserve de répondre aux objectifs de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme en termes de préservation du caractère et de l'intérêt du site et de ne pas porter atteinte à sa fonction. »

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTIONS ET AUTORISATIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous destinations	Exploitation agricole	interdites
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous destinations	Logement	interdites
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous destinations	Artisanat et commerce de détail	interdites
	Restauration	
	Commerce de gros	autorisées
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	interdites
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous destinations	Industrie	interdites
	Entrepôt	
	Bureau	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	

- Sont également interdits :
 - l'installation de caravanes* et les habitations légères de loisirs (HLL)* ;
 - les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voir Titre I pour les conditions d'implantation par rapport aux voies Rappel : les règles d'implantation sont appréciées à l'échelle de la parcelle
--

Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions* doivent s'implanter en respectant une distance de 3 mètres par rapport aux zones limitrophes.

Hauteur* : la hauteur des constructions principales* ne doit pas dépasser un maximum de 10 mètres.

La hauteur* des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres.

STATIONNEMENT

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

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les dispositions de la zone UE viennent en complément des dispositions du Titre I.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation) :

La zone UE correspond à la zone artisanale des Landelles où sont implantées une entreprise de transport routier et une coopérative agricole. Le projet communal vise à favoriser une implantation pérenne des activités actuellement présentes. Il préserve à cet effet des possibilités foncières limitées pour une éventuelle extension du site bâti. »

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTIONS ET AUTORISATIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous destinations	Exploitation agricole	interdites
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous destinations	Logement	autorisées sous condition
	Hébergement	interdites
Destination	Commerce et activité de service	
Sous destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées
	Restauration	interdites
	Commerce de gros	autorisées
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous destinations	Industrie	autorisées
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* et les habitations légères de loisirs (HLL)* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités.

CONDITIONS D'AUTORISATION

Les locaux accessoires* de logement destinés au gardiennage doivent être implantés sur la même unité foncière* que les bâtiments* d'activité.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voir Titre I pour les conditions d'implantation par rapport aux voies
Rappel : les règles d'implantation sont appréciées à l'échelle de la parcelle

Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions* doivent s'implanter en respectant une distance de 3 mètres par rapport aux zones limitrophes.

Hauteur : la hauteur des constructions principales* ne doit pas dépasser un maximum de 13 mètres.

La hauteur* des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures* : les clôtures* doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

- Les clôtures sur les voies ouvertes au public ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur. Dans tous les cas, les murs pleins surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie* ne peuvent dépasser 1 mètre.

STATIONNEMENT

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les dispositions de la zone 1AU viennent en complément des dispositions du Titre I et de l'OAP n°1.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation) :

« La zone 1AU correspond aux secteurs non bâtis au cœur du village. Elle comporte le Village Martin qui a vocation à être urbanisé dans un premier temps et le secteur de « La Croix verte II » qui sera ouvert à l'urbanisation dans un second temps. Elle a comme vocation principale l'habitat et les occupations mixtes ne sont ainsi autorisées que pour les activités de service nécessitant l'accueil d'une clientèle (type cabinet médical). Le Village Martin a vocation à accueillir de nouvelles formes d'habiter à l'échelle de la commune, en rupture avec le développement pavillonnaire où la circulation automobile occupe l'espace public de façon prédominante. L'objectif est ainsi de favoriser la réalisation d'un aménagement des espaces publics permettant une circulation apaisée et des formes d'habitat compactes permettant d'atteindre une certaine densité. »

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTIONS ET AUTORISATIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous destinations	Exploitation agricole	interdites
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous destinations	Logement	autorisées
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées sous condition
	Restauration	interdites
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisées sous condition
	Hébergement hôtelier et touristique	interdites
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous destinations	Industrie	interdites
	Entrepôt	

	Bureau	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	interdites

• Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* et les habitations légères de loisirs (HLL)* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités.

• Dans le secteur du Village Martin, chacune des quatre opérations doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble*. L'ouverture de chaque nouveau secteur à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de 75 % du nombre de logements prévus dans le secteur précédent, sur la base du dépôt des déclarations d'ouverture de chantier. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Croix Verte II est conditionnée à la réalisation de 75 % du nombre de logements prévus sur la totalité du Village Martin.

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sont autorisées les constructions* ayant la sous-destination :

- « artisanat et commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 200 m² de surface de vente ;
- « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voir Titre I pour les conditions d'implantation par rapport aux voies
Rappel : les règles d'implantation sont appréciées à l'échelle de la parcelle

Hauteur : la hauteur des constructions principales* ne doit pas dépasser un maximum de 10 mètres.

La hauteur* des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres.

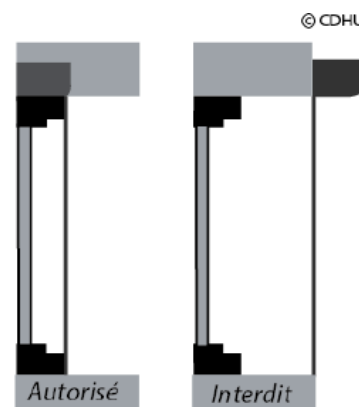
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- L'ensemble des dispositions définies en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - si cela est nécessaire pour affirmer une singularité architecturale et urbaine ;
 - sous réserve de ne pas porter atteinte à leur insertion dans le cadre bâti ou l'environnement naturel.

Aspect extérieur des constructions* neuves : les teintes des façades* doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, elles devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Des teintes différentes peuvent être autorisées pour marquer des éléments ponctuels (encadrement d'ouverture, volets, menuiseries, auvent, zone d'entrée...) dès lors que la composition architecturale présente une cohérence.

- Les volets roulants doivent être encastrés dans la maçonnerie.



TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures* : les clôtures* doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

Sur le secteur du Village Martin, les clôtures* en limite de la coulée verte centrale ou de la zone naturelle située au sud sont composées de piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges doublée de haies végétales discontinues.

Source : Menguy architecte
Eco-lotissement de Bazouges-sous-Hédé



STATIONNEMENT

Dans le secteur du Village Martin, Il est exigé 2 places par logement sur l'unité foncière et ½ place sur un parking collectif. Lorsque le nombre de places exprimé par logement n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur. Par exemple, pour un projet de 7 logements, il faudra au moins 4 places mutualisées ($7 \times 0,5 = 3,5 \dots$ arrondi à 4).

Sur le secteur de la Croix Verte II, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques*.

C. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès* : tout accès* direct sur la RD 906 est interdit depuis le secteur de la Croix Verte II.

Sur le Village Martin, chacun des 4 secteurs est desservi en impasse par un accès* distinct.

Voirie : les voies* traversantes (permettant de relier la rue du Bourg à la rue du Village Martin ou à la Rue de la Croix Verte) sont interdites dans le secteur du Village Martin.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les dispositions de la zone A viennent en complément des dispositions du Titre I.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation) :

« La zone A a vocation à préserver les terres agricoles et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Au-delà des bâtiments agricoles, cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat. »

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTIONS ET AUTORISATIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous destinations	Exploitation agricole	autorisées
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous destinations	Logement	autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination
	Hébergement	interdites
Destination	Commerce et activité de service	
Sous destinations	Artisanat et commerce de détail	interdites
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisées sous condition
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdites
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous destinations	Industrie	interdites
	Entrepôt	
	Bureau	

Sont également interdites les installations photovoltaïques au sol.

CONDITIONS D'AUTORISATION

- Sont autorisées les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont également autorisées les affectations et usages du sol suivants :
 - les extensions* des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de :
 - 50 % de la surface de plancher* existante de l'habitation ;
 - et de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.
 - la construction et l'extension d'annexes* à l'habitation à condition d'être situées dans un rayon de 35 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de :
 - 2 annexes* maximum par habitation ;
 - et de 40 m² maximum d'emprise au sol* par annexe* ;
 - et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ces dispositions (extensions et annexes) ne sont applicables qu'une seule fois :
 - la surface de référence est donc celle de l'habitation à la date d'approbation du PLU ;
 - le plafond de 2 annexes exprime un maximum et ne s'applique pas aux piscines.
 - les changements de destination* des bâtiments* existants, à condition de présenter un intérêt architectural, d'être repérés sur les plans de zonage par une étoile, de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole et sous réserve des sous-destinations autorisées conformément au tableau ci-dessus.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur* : la hauteur des bâtiments agricoles ne peut dépasser un maximum de 13 mètres (à l'exception des silos). La hauteur* des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole est définie en harmonie avec le bâti environnant sans dépasser un maximum de 10 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

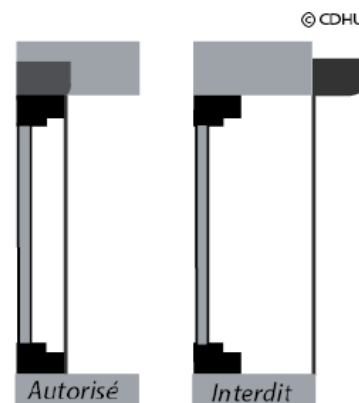
Implantation : voir « Titre I – dispositions communes » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- L'ensemble des dispositions définies en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif :

- si cela est nécessaire pour affirmer une singularité architecturale et urbaine ;
- sous réserve de ne pas porter atteinte à leur insertion dans le cadre bâti ou l'environnement naturel.

Ouvertures : pour les nouveaux locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, les volets battants sont privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils doivent être encastrés dans la maçonnerie.



Toitures et couvertures : l'inclinaison de pente des toitures des constructions* agricoles ne peut être inférieure à 8 °. Les teintes doivent s'inscrire en cohérence avec le nuancier défini pour les façades*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

- Les toitures à un pan peuvent être autorisées uniquement pour les extensions* et annexes accolées (contiguïté avec une construction* principale ou un mur préexistant).

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures* : les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi qu'aux locaux d'habitation existants ou futurs.

Lorsqu'elles existent, les clôtures* doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles. Elles ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf impératif de sécurité.

Les nouvelles clôtures* doivent être végétalisées et/ou doublées d'un grillage afin de permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes dont la hauteur ne peut excéder 0,70 mètre.

Les teintes vives sont interdites.

STATIONNEMENT

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

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les dispositions de la zone N viennent en complément des dispositions du Titre I.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation) :

« Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Outre les rives des cours d'eau présents sur la commune, elle concerne les boisements identifiés et notamment une zone limitée qui est entièrement boisée et principalement située en ligne de crête. »

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTIONS ET AUTORISATIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous destinations	Exploitation agricole	interdites
	Exploitation forestière	autorisées
Destination	Habitation	
Sous destinations	Logement	autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination
	Hébergement	interdites
Destination	Commerce et activité de service	
Sous destinations	Artisanat et commerce de détail	interdites
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	interdites
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous destinations	Industrie	interdites
	Entrepôt	
	Bureau	

Sont également interdites les installations photovoltaïques au sol.

CONDITIONS D'AUTORISATION

- Sont autorisées les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination* des bâtiments* existants, sous réserve des sous-destinations autorisées conformément au tableau ci-dessus et à condition :
 - de présenter un intérêt architectural,
 - d'être repérés sur les plans de zonage par une étoile,
 - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur* : la hauteur des bâtiments d'activité ne peut dépasser un maximum de 13 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

Implantation : voir « Titre I – dispositions communes » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- L'ensemble des dispositions définies en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - si cela est nécessaire pour affirmer une singularité architecturale et urbaine ;
 - sous réserve de ne pas porter atteinte à leur insertion dans le cadre bâti ou l'environnement naturel.

Toitures et couvertures : l'inclinaison de pente des toitures des constructions* ne peut être inférieure à 8 °. Les teintes doivent s'inscrire en cohérence avec le nuancier défini pour les façades*.

- Les toitures à un pan peuvent être autorisées uniquement pour les extensions* et annexes accolées (contiguïté avec une construction* principale ou un mur préexistant).

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures* : les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux locaux d'habitation existants ou futurs.

Lorsqu'elles existent, les clôtures* doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles. Elles ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf impératif de sécurité.

Les nouvelles clôtures* doivent être végétalisées et/ou doublées d'un grillage afin de permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception d'un linéaire restreint à la zone d'accès* afin d'intégrer le portail, les éléments techniques (compteurs, boîtes aux lettres).

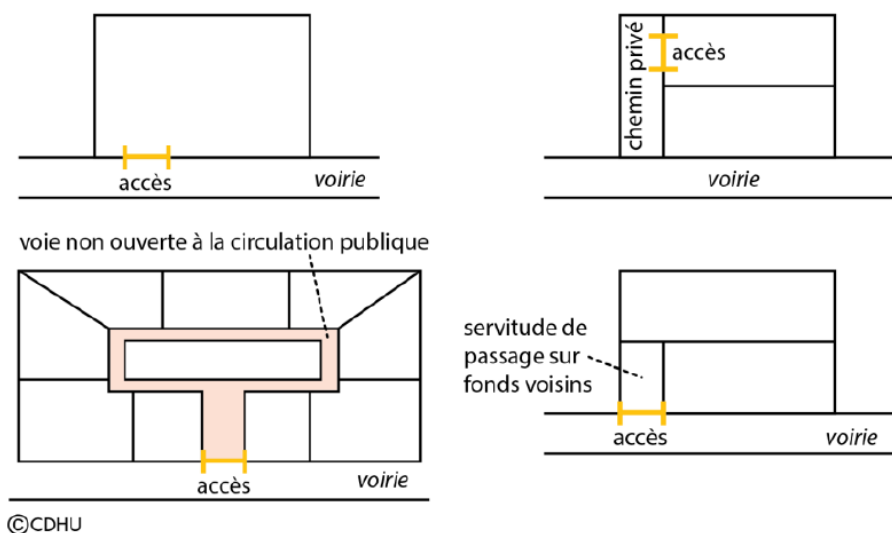
Les teintes vives sont interdites.

STATIONNEMENT

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

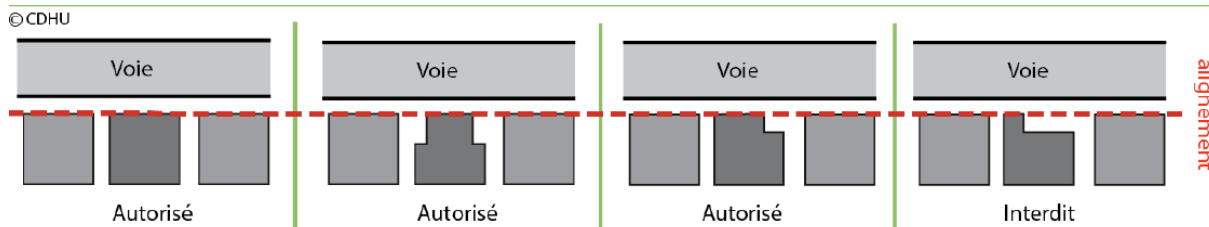
LEXIQUE

Accès : point de jonction entre un terrain et une voie de desserte publique ou privée (qui doit être carrossable), situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins (cf. article 682 du Code civil). Il correspond donc à l'ouverture en façade d'un terrain privé (portail, porche) donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant sur ledit terrain privé.



Alignement : il correspond à la limite entre les voies ouvertes au public et les propriétés privées riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

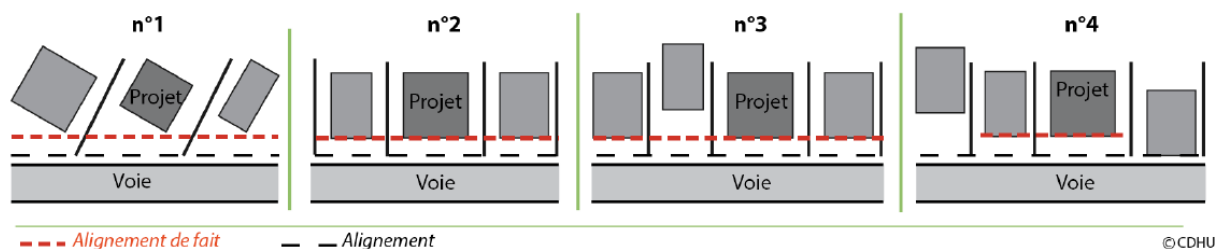
- Dans le présent règlement, l'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter **au moins une part significative du linéaire de façade sur rue à l'alignement**. Cette définition permet de préserver l'harmonie d'ensemble lorsqu'elle existe tout en introduisant une flexibilité pour permettre des décrochés dans le bâti, par exemple afin de préserver un espace pour garer un véhicule sur le terrain d'assiette et ainsi éviter d'encombrer le domaine public.



- L'expression « alignement de fait » renvoie à l'implantation cohérente et homogène des **principaux éléments bâtis** implantés le long d'une rue :

- dans le cas où les parcelles voisines de part et d'autre comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l'alignement, la construction nouvelle doit respecter cette distance (schémas n°1 et 2) ;

- dans le cas où les parcelles voisines comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l'alignement qui diffère, la construction nouvelle doit respecter la distance de l'une des deux constructions principales par rapport à l'alignement, en privilégiant la ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue (schéma n°3) ;
- dans le cas où les constructions ne suivent pas une ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue, la construction nouvelle doit s'implanter avec un recul* maximal égal à celui de la construction principale voisine implantée le plus loin de l'alignement (schéma n°4).



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

Précisions pour l'emploi de la définition : une 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.

Bâtiment (lexique national) : « un bâtiment est une construction couverte et close. »

Précisions pour l'emploi de la définition : 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 (1) de l'absence totale ou partielle de façades closes, (2) de l'absence de toiture ou (3) 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.

Caravane : au titre de l'article R. 111-47 du Code de l'Urbanisme, est considérée comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction. Elle diffère des résidences mobiles de loisirs par le fait que le code de la route **l'autorise à circuler sur la voie publique**.

Changement de destination : il y a changement de destination lorsqu'il y a modification d'usage d'une construction principale nécessitant le passage de l'une à l'autre des 5 destinations prévues à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme. Au titre du R421-17, le changement de destination est soumis à déclaration préalable. Le changement de sous-destination n'est contrôlé dans le cadre d'un permis de construire, lorsqu'il intervient parallèlement à des travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Claire-voie : type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant le jour passer entre eux.

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

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.... La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction (lexique national) : « 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. »

Précisions pour l'emploi de la définition : 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, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

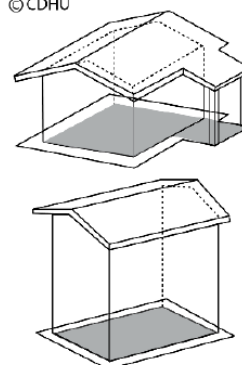
Construction existante (lexique national) : « une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine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

Construction principale : renvoie au bâtiment ayant la **fonction principale** dans un ensemble de constructions ou au **bâtiment le plus important** dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol (lexique national) : « l'emprise au sol est la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les éléments de modénature sont exclus, de même que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Précisions pour l'emploi de la définition : 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.

© CDHU



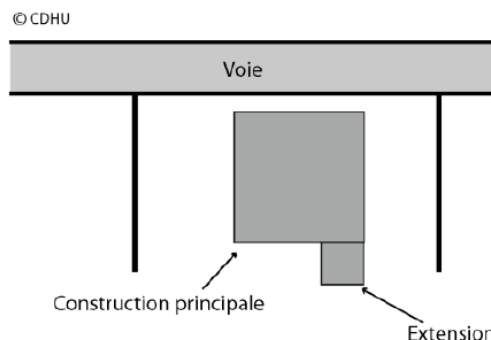
Espaces libres : espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Exhaussement : élévation du niveau du sol naturel par remblai (ajout de terres).

Extension (lexique national) : « 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. »

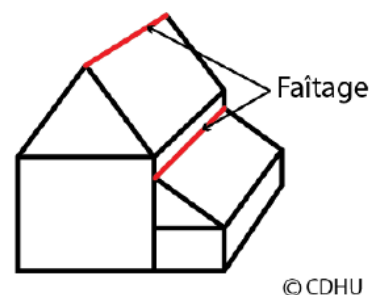
Précisions pour l'emploi de la définition : l'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la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



Extension mesurée : dans le présent règlement, on considère mesurée une extension d'environ 30 % de la construction existante.

Façade (lexique national) : « les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structuraux, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. »

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie.

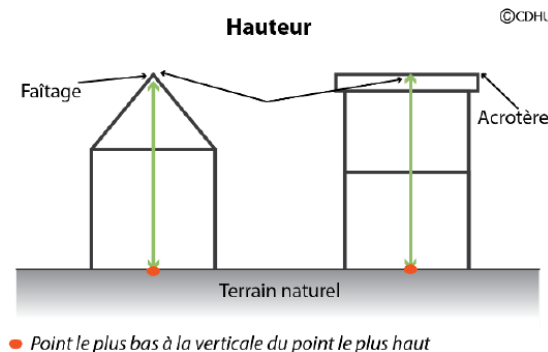


Gabarit (lexique national) : « le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. »

Précisions pour l'emploi de la définition : la notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Habitation légère de loisirs (HLL) : au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les **constructions** démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elle diffère des caravanes et résidences mobiles par **l'absence du caractère permanent de sa mobilité**.

Hauteur (lexique national) : « 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. »



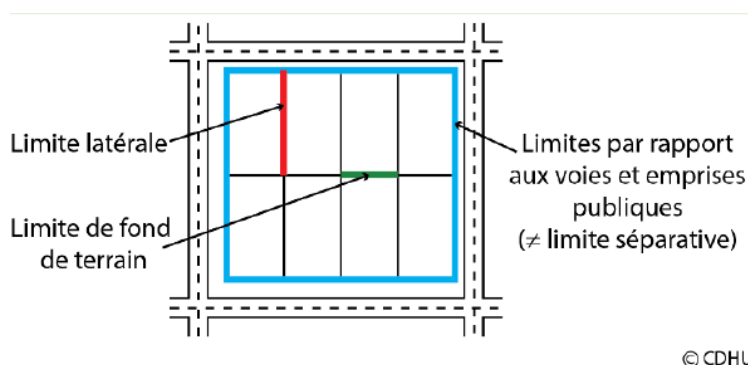
Précisions pour l'emploi de la définition : la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Outre les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), les antennes sont également exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique.

Houppier : partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc.



Limite séparative (lexique national) : « 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 (lexique national) : « 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. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les locaux accessoires peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une

habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lotissement (L442-1 du code de l'urbanisme) : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Opération d'aménagement d'ensemble : une opération d'aménagement d'ensemble se définit en premier lieu par opposition à une opération individuelle. Elle renvoie au-delà à un aménagement pensé sur la totalité de terrains constituant un groupe homogène et cohérent pour réaliser un ensemble de logements sans générer de « reliquats » de terrains.

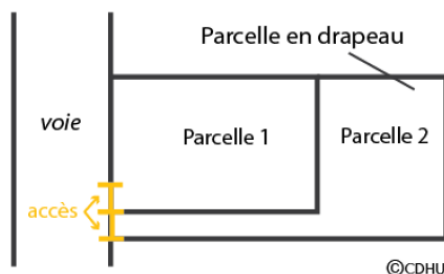
Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent PLU les opérations portant sur au moins 5 logements. Leur réalisation peut faire l'objet d'une opération unique ou d'opérations successives.

Retrait ou recul : le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement ou perpendiculairement aux limites.

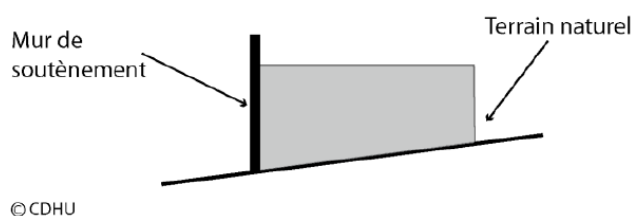
Le retrait ou recul par rapport aux limites séparatives se mesure en tous points de la construction.

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur d'un bâtiment.

Parcelle en drapeau : une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot.



Soutènement (murs, enrochements, talus...) : un mur de soutènement a pour rôle de maintenir des massifs de terre. Il ne constitue pas une clôture.



Surface de plancher (d'une construction) : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres.

Cette surface est calculée à partir du **nu intérieur des façades**, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Il convient donc de **déduire les surfaces occupées** par :

- les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les cages d'ascenseurs et d'escaliers ;
- les aires de stationnement à destination de véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- les caves ou celliers annexes des logements en habitat collectif (dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune) ;
- les combles non aménageables (pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial) ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs (y compris les locaux de stockage des déchets) ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Terrain naturel ou sol naturel : il s'agit du sol tel qu'il existe, avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation d'un projet donné.

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques (lexique national) : « la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les **dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des voies** dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique, indépendamment de leur statut de voie publique ou privée et de leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

A titre d'exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation publique » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

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.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En application des articles R. 151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme, un arrêté en date du 10 novembre 2016 a défini les sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i> La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. <i>Exploitation forestière</i> La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	<i>Logement</i> La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. <i>Hébergement</i> La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i> La sous-destination « artisanat et commerce de détail » 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. <i>Restauration</i> La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

	<i>Commerce de gros</i> La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. <i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. <i>Cinéma</i> La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite

	enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. <i>Salle d'art et spectacle</i> La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. <i>Équipements sportif</i> La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. <i>Autres équipements recevant du public</i> La sous-destination « autres équipements recevant du public » 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.
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i> La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. <i>Entrepôt</i> La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. <i>Bureau</i> La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. <i>Centre de congrès et d'exposition</i> La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.