

COMMUNE DE LENS - LESTANG

RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

PIECE N° 5 -5

REGLEMENT ECRIT

AVRIL 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 25 avril 2025
Le Maire, François Faure
Le

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
2- PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	3
3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
4- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION, D'EROSION OU D'ÉBOULEMENT	5
4-1 Secteurs à risques d'inondation repérés par une trame spécifique	5
4-2 Secteurs à risques d'inondation ou d'érosion concernant les talwegs, vallats, ruisseaux et ravines	12
4-3 Secteurs à risques d'affaissement ou d'éboulement de terrains	12
5- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES	12
6- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS REPERTORIES EN ZONES HUMIDES	13
7- DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI, DU PATRIMOINE PAYSAGER, DU PATRIMOINE NATUREL ET DES ESPACES BOISES CLASSES	13
7-1 Éléments du patrimoine bâti repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	14
7-2 Éléments du patrimoine végétal repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	18
7-3 Éléments de paysage ou éléments du patrimoine végétal repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	19
7-4 Espaces boisés classés	19
8- RECONSTRUCTION	20
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
Zone UA	22
Zone UD	30
Zone UE	39
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	44
Zone AUo	45
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	52
Zone A	53
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	64
Zone N	65
ANNEXE AU REGLEMENT : LEXIQUE	75

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Lens-Lestang. 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 et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

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 ».

2.2. – AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal. Elles sont présentées dans l'annexe 6-1 du PLU ;
- La réglementation relative aux vestiges archéologiques, notamment :
En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.
L'article R.523-1 du code du Patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Sur le territoire communal de Lens-Lestang, le Plan Local d'Urbanisme définit quatre grands types de zones qui sont délimitées sur les documents graphiques du règlement du P.L.U. : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières.

Certaines zones comportent des secteurs dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à la zone dont il dépend, et le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

- **Les zones urbaines dites « zones U »**, comprennent :
 - Une zone UA : correspond à l'espace urbain du centre bourg avec des formes bâties souvent denses et qui présente des vocations mixtes (habitat, commerces, services, etc.) ;

 - Une zone UD pour les quartiers d'habitat d'extension du centre bourg, à caractère d'habitat mixte et de services de moyenne densité.
Elle comprend trois secteurs :
 - le secteur UDa correspondant au hameau de La Grande Biesse, comportant des dispositions spécifiques et non raccordé à l'assainissement collectif,
 - le secteur UDb correspondant au quartier du Bourgeat, et comportant des dispositions spécifiques relatives à l'implantation des constructions,
 - le secteur UDr au quartier de Marion soumis aux aléas des risques d'inondation.

 - Une zone UE réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et comportant le secteur UEa réservé à des aménagements légers de loisirs et de détente.

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**
La zone à urbaniser comprend deux zones AUo correspondant à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour une vocation dominante d'habitat :
 - Zone AUo 1 : Marion Ouest,
 - Zone AUo 2 : Marion Est.

- **Les zones agricoles dites « zones A »**.Elles comprennent :
 - un secteur Aa : intérêt agronomique
 - un secteur Ae : énergie renouvelable « éoliennes »,
 - un secteur Ai : « STECAL » pour l'extension des activités économiques implantées sur le site de Peytefoux,
 - un secteur Ap intérêt paysager ou bocager.

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**.Elles comprennent :
 - un secteur Ni : « STECAL » pour extension de l'activité économique Coteau de Chatenay
 - un secteur Np : « STECAL » pour activités de restauration et d'accueil du public,
 - un secteur Ne : aménagements légers d'équipements existants, loisirs et espaces verts
 - un secteur Nco : corridors écologiques,
 - un secteur Ns1 : réservoir de biodiversité : pelouses sèches
 - un secteur Ns2 : réservoir de biodiversité : ZNIEFF.

Sur les documents graphiques du règlement, figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

- Les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique.
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger, 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 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux espaces à créer ou à modifier, ou aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (articles L.151-41- 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme),
- Dans les zones U, les documents graphiques font également apparaître les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Dans les zones A et N les documents graphiques font également apparaître les constructions qui peuvent sous certaines conditions faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

- ADAPTATIONS MINEURES : Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION, D'EROSION OU D'EBOULEMENT

4-1 Secteurs à risques d'inondation repérés par une trame spécifique

(Source : DDT 26/SATR/pôle risques document de novembre 2019)

Plusieurs secteurs présentant les risques naturels d'inondation sont délimités par des trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement :

- Une zone rouge dénommée R comprenant
 - un secteur à aléa fort R1,
 - un secteur à aléa moyen R2
 - deux secteurs à aléa faible R3 et R3I
 - un secteur hachuré Rh, déjà bâti,
- Une zone bleue, dénommée « B », constructible avec prescriptions.

L'enveloppe de l'ensemble des secteurs à risques d'inondation est reportée par la trame spécifique « secteur à risques d'inondation » sur les documents graphiques : pièces 5-1, 5-2, et 5-3 du règlement.

Les différents secteurs R1, R2, R3, R3I, Rh, en zone rouge et le secteur B en zone bleue sont reportés sur les documents graphiques nord et sud : pièce 5-4 du règlement

Dans ces secteurs et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

4-1-1 Sur l'ensemble du secteur délimité sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique intitulée « secteur à risques d'inondation » sont strictement interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création ou l'aménagement de sous-sol,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes.

4-1-2 Sur l'ensemble la zone rouge comportant les secteurs R1, R2, R3, R3I et Rh délimités par des trames spécifiques sur le document graphique 5-4 du règlement

Dans tous les secteurs, affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa fort ou moyen ou une bande de sécurité digues et dans les secteurs agricoles et naturels affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa faible, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous, ainsi :

SECTEURS R1, R2, R3 et R3I :

A condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'ils préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues, peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3, et R3I, les constructions, installations et travaux suivants :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduites.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques,

- d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- Les piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche etc...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique ne dépassant pas 6 m².
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- Les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques ...) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. (Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée). Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- La création de parkings et d'aires de stationnement, ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

SECTEUR R3 :

A condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'ils préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues, peuvent être autorisés uniquement en secteur R3, les constructions, et travaux suivants :

- la création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs ;
- le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors types R, U et J, seront autorisés.

SECTEUR R3I :

A condition qu'elle ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elle n'aggrave pas les risques et leurs effets, et qu'elle préserve les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues, peut être autorisée uniquement en secteur R3I, la construction suivante:

- La création d'un bâtiment, d'une superficie maximale de 200 m², sans murs, c'est-à-dire ouvert sur tous les côtés afin de permettre l'écoulement des eaux, destiné à l'accueil temporaire de manifestation et d'événement et dans le respect des prescriptions suivantes :
 - ⇒ Le bâtiment ne peut pas être utilisé pour du stockage, tout le matériel et le mobilier liés à son usage doit être rangé dans un local indépendant, dont le premier niveau est implanté au-dessus de la cote de référence.
 - ⇒ Le plancher utile de ce bâtiment ouvert sur tous les côtés et destiné à supporter des personnes et des équipements peut être situé au dessous de la cote de référence au niveau du terrain naturel.

SECTEUR Rh :

A condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'ils préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues, peuvent être autorisés en secteur Rh, les constructions, installations et travaux suivants :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduites.
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel),
 - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, J, et U supérieur à la 5ème catégorie ou avec hébergement.
- L'extension au sol et la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U >5ème catégorie ou avec hébergement et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge
 - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type, et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U et J aux conditions suivantes :

- l'extension au sol ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'extension ou la surélévation ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
 - Le changement de destination et d'usage des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU au-dessous de la cote de référence, dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement et qu'ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues.
 - La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - La création de garage collectif fermé, non enterré, sous la cote de référence.
 - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
 - Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
 - La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
 - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
 - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
 - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés dans la zone rouge R, y compris dans le secteur Rh doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- A l'exception des bâtiments à usage agricole destinés au stockage en **secteur R3**, et des bâtiments ouverts sur tous les côtés dans le **secteur R3I**, la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau doit être située au-dessus de la cote de référence ;
- les constructions doivent être réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable ;
- Les produits polluants ou dangereux doivent être stockés impérativement au-dessus de la cote de référence.

- Les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation, doivent être placés à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest doivent être arrimées. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et évents seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

Dans la zone rougeR (secteur R1, R2, R3/ R3I) et dans le secteur Rh la cote de référence est fixée à :

- R1 : 2,30 m / TERRAIN NATUREL (TN)
- R2 : 1,20 m / TN
- R3 et R3I : 0,70 m / TN
- Rh : 0,70 m / TN.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

4-1-3 Sur l'ensemble la zone bleue comportant le secteur « B » délimité par une trame spécifique sur le document graphique 5-4 du règlement

Dans la zone bleue « B » du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

SECTEUR B de la zone bleue:

A condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets, peuvent être autorisés en secteur B, les constructions, installations, et travaux suivants :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U >5^{ème} catégorie ou avec hébergement et J,
 - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U >5^{ème} catégorie ou avec hébergement et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type, et d'ERP classé en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U et J, aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,

- l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc...) ou, ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m².
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m²
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence ;
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés dans le secteur « B » doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- La hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau doit être située au-dessus de la cote de référence ;
- les constructions doivent être réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ;
- Les produits polluants ou dangereux doivent être stockés impérativement au-dessus de la cote de référence.
- Les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation, doivent être placés à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest doivent être arrimées. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

Dans la zone bleue secteur « B », la cote de référence est fixée à :

▪ 0,70 m / TERRAIN NATUREL (TN)

4-2 Secteurs à risques d'inondation ou d'érosion concernant les talwegs, vallats, ruisseaux et ravines non zonés mais représentés en traits pleins ou pointillés sur le fond de plan IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés) et situés hors de la zone urbaine de la commune :

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et d'abris de jardin d'une surface maximum de 20m²,
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

4-3 Secteurs à risques d'affaissement ou d'éboulement de terrains :

Les secteurs à risques d'affaissement ou d'éboulement de terrains sont reportés par une trame spécifique « secteur à risques d'instabilité des terrains » sur les documents graphiques : pièces 5-1, 5-2, 5-3 et 5-4 du règlement.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par la trame « secteur à risques d'instabilité des terrains » s'appliquent les dispositions suivantes :

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, installations ou ouvrages ayant pour objet de renforcer la stabilité des terrains et de réduire les risques d'affaissement ou d'éboulement.

5- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le territoire de Lens-Lestang est touché par des risques technologiques liés au transport de matières dangereuses le long des canalisations suivantes :

- Canalisation de transport de gaz naturel Est Lyonnais de diamètre nominal 800 mm, et de pression maximale 80 PMS (bar), exploitée par GRT Gaz,
- Canalisations de transports d'hydrocarbures liquides PL1- PL2 - PL3 exploitées par la Société du Pipeline Sud-Européen (SPSE),
- Canalisation de transport de propylène exploitée par Transugil Propylène

Les secteurs à risques technologiques sont reportés par une trame spécifique « secteur de risques technologiques » sur les documents graphiques : pièce 5-4 du règlement.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques technologiques conformément aux dispositions en vigueur.

Pour prendre en compte la maîtrise des risques technologiques autour des canalisations de transport de matières dangereuses traversant ou touchant le territoire communal de Lens-Lestang, des secteurs à risques technologiques RT 1 et RT 2 sont reportés sur le document graphique : pièce 5-4 du règlement, afin de maîtriser l'urbanisation autour de ces canalisations de transport de matières dangereuses.

- **Dans le secteur à risques technologiques RT1** : sont interdits l'ouverture ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, et/ou la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur.

- **Dans le secteur à risques technologiques RT2 :** La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, ou à un immeuble de grande hauteur et l'ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité avec avis favorable du transporteur, ou en cas d'avis défavorable du transporteur, avec avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014

- **Canalisation de gaz Est Lyonnais**

Le long de la canalisation de gaz Est Lyonnais, et dans une bande de terrain dite « bande étroite » ou « zone non aedificandi et non sylvandi » délimitée de part et d'autre de la canalisation conformément au tableau suivant :

Canalisation	Direction	Largeur bande gauche	Largeur bande droite
Est- Lyonnais	De Tersanne vers Etrez	3 m	7 m

Dans cette bande de terrain, GRT Gaz est autorisé à enfouir dans le sol , les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale, les bornes de délimitation et les ouvrages de moins de 1 m² de surface nécessaires à leur fonctionnement, et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages, élagages des arbres nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance, et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur, et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

6- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS REPERTORIES EN ZONES HUMIDES

Ont été délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique, des secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme; il s'agit notamment des zones humides qui impactent la zone agricole A et la zone naturelle N.

Dans les secteurs identifiés en zone humide, sont interdits toute construction, toute installation, ou tous travaux d'aménagement, d'affouillement ou d'exhaussement du sol susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides et ayant pour effet :

- de combler ou de drainer la zone humide
- de détruire les milieux présents.

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Sont notamment interdits :

- La création de plans d'eau artificiels, le pompage,
- Les affouillements, exhaussements de sol,
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement des zones humides.

Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaires à sa valorisation sont admis. Les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique devront être maintenus.

7- DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI, DU PATRIMOINE PAYSAGER, DU PATRIMOINE NATUREL ET DES ESPACES BOISES CLASSES

En application des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, des éléments de paysage, des monuments, immeubles, des sites et secteurs, des espaces boisés ou cultivés,... ont été identifiés sur les documents graphiques en tant qu'éléments présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, ou un élément du patrimoine bâti que le plan local d'urbanisme a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à **déclaration préalable** en application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (R 421-28 du CU).

Les coupes et abattages d'arbres protégés au titre des articles L 151-19 et L 151-23, ou situés dans un espace boisé classé en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, sont soumis à un régime de déclaration préalable prévu à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants qui sont précisés à l'article R 421-23-2 du code de l'urbanisme :

« Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :
1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière. ».

7-1 ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments et éléments de petit patrimoine présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière. Il s'agit des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

L'ensemble des éléments construits identifiés en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont repérés par une trame particulière (murs et murets en pierre ou en galet), et de plus, pour les constructions ou ouvrages par un n° reporté sur les documents graphiques du règlement, et dans le tableau figurant ci-après.

Il est rappelé, comme mentionné précédemment, que la démolition d'un élément repéré au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à permis et que tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable.




De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

Prescriptions générales :






- La démolition totale ou partielle d'une construction ou d'un élément de petit patrimoine repéré est interdite. Pour les murs et murets : sauf cas de reconstruction à l'identique, et en dehors de l'emprise permettant l'accès des véhicules aux constructions situées sur la parcelle, la démolition des murs en pierre ou en galets repérés au titre du L 151-19, est interdite.
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments, ou un élément du petit patrimoine repérés sur les documents graphiques doivent :
 - o respecter l'unité architecturale des éléments bâtis et être conçus de manière à contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques et architecturales, de ces bâtiments ou éléments (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations que la construction a subie.

- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
 - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
 - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment ou de l'élément repéré, un traitement de qualité, participant à sa mise en valeur et approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.
- Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, la restructuration ou les modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de la construction dans sa globalité.
- Les extensions, ou constructions nouvelles qui pourraient être autorisées sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à ne pas contrarier ou à mettre en valeur l'ordonnement architectural du bâti existant.

Prescriptions particulières :

Edifices singuliers : Maison forte, châteaux et demeures bourgeoises	
<p>N°1 Maison forte quartier Bourgeat</p> 	<p>Préconisations spécifiques :</p> <p>Préservation de la morphologie du bâtiment, des volumes, des caractéristiques de la façade nord et de ses abords : parc et des jardins clos de murs en galets associés à la mise en valeur de ce bâtiment.</p> <p>Est interdit tout projet d'extension ou de travaux susceptible de contrarier l'harmonie de la façade Nord.</p> <p>Si projet d'extension il doit être réalisé sans perturber la volumétrie vue depuis l'espace public et réalisé côté sud .</p> <p>Installations et travaux pour l'exploitation des énergies renouvelables ne devant pas modifier la volumétrie, et devant être réalisé en façade sud.</p>
<p>N°2 Demeure des Peyrouses</p> 	<p>Morphologie représentative des demeures bourgeoises du XIXème - Forte symétrie dans les éléments de façade.</p> <p>Préconisations spécifiques :</p> <p>Préservation des éléments de modénature qui composent la façade principale côté route des Châteaux</p> <p>Est interdit tout projet d'extension ou de travaux susceptible de contrarier l'harmonie de la façade Nord.</p> <p>Si projet d'extension il doit être réalisé sans perturber la volumétrie vue depuis l'espace public. Installations et travaux pour l'exploitation des énergies renouvelables ne devant pas modifier la volumétrie, et devant être réalisé en façade sud.</p>
<p>N°3 Château de Levaux</p> 	<p>Préconisations spécifiques :</p> <p>Travaux sur le bâti existant ne devant contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (ordonnement de la façade, détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.)</p>

<p>N°4 Maison « art déco » rue de Marion</p> 	<p>Préconisations spécifiques : Toute construction nouvelle qui pourrait être édifée sur l'unité foncière doit être implantée en recul de ce bâtiment de manière à maintenir les vues sur les façades principales à partir de la RD 538 et avec une hauteur limitée à un seul niveau de manière à ne pas venir « concurrencer » la perception de cet édifice, et sans entraîner l'abattage des arbres.</p>
<p>N°5 Château de Lestang</p> 	<p>Préconisations spécifiques : Les constructions existantes constituant l'ensemble du château doivent être conservées en l'état, les panneaux photovoltaïques sont interdits. Toute construction nouvelle doit s'implanter en conservant la hiérarchie des volumétries entre elles. Elle doit impérativement conserver le style et les éléments architectoniques existants (percements verticaux, toiture 4 pans, volumétrie plus haute que large...).</p>
<p>N°6 Château de la Sône</p> 	<p>Préconisations spécifiques : La construction existante constituant l'ensemble du château doit être conservée en l'état, Les modifications sur les constructions annexes ne devront pas porter atteinte à la hiérarchie des bâtiments. Les volumétries existantes devront être conservées. Les fermetures des façades actuellement non closes devront se faire avec une unité de matériaux et en retrait de la dépassée de toiture.</p>
<p>N°7 Maison bourgeoise : ancien hôpital</p> 	<p>Préconisations spécifiques : Travaux sur le bâti existant devant contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (ordonnancement de la façade, détails architecturaux : linteaux courbes, modénatures en corniches...). Préservation des éléments de modénature qui composent la façade principale côté sud.</p>
<p>N°8 L'église Saint-Jean-Baptiste</p> 	<p>Préconisations spécifiques : Bâtiment à conserver en l'état. Travaux sur le bâti existant devant contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (matériaux apparents, vitraux, portes bois...)</p>

<p>N°9 : Chapelle de Chatenay</p> 	<p>Préconisations spécifiques : Bâtiment à conserver en l'état. Travaux sur le bâti existant devant contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (matériaux apparents, vitraux, portes bois...)</p>
<p>N° 22 Maison bourgeoise –Quartier Le Coteau</p> 	<p>Préconisations spécifiques : Travaux sur le bâti existant devant contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (ordonnancement de la façade,...)</p>
<p>Éléments du petit patrimoine identifiés : ouvrages, murs en galets ...</p>	
<p>La démolition de ces éléments du petit patrimoine est interdite.</p>	
<p>N°10 : Passage à gué et passerelle sur le Régrimet</p> 	<p>Maintien des caractéristiques de l'ouvrage et du gabarit de la voie pour tous travaux d'aménagement ou d'entretien.</p>
<p>N°11 : Portail et croix ancien cimetière chemin du Pontet Restes de mur avec encadrement d'ouverture et ancien portail : la démolition de ces éléments du petit patrimoine est interdite.</p>	
<p>N° 12 à 15: fontaines : 12 – fontaine de la rue de la Fontaine 13- fontaine rue Bourbeuse (AO 459) 14 - ouvrage qui dessert la fontaine de la place de l'église et situé rue de l'Echatel ((AO 294 et 295). 15- fontaine près du croisement rue Bourbeuse et impasse des jardins (AO 217) La démolition de ces éléments du petit patrimoine est interdite.</p>	 <p style="text-align: right;"><i>Fontaine rue de la Fontaine</i></p>

N° 16 à 21: croix de chemin

- 16- croix route de Marcollin en face du chemin rural dit de Deroux et côté parcelle AH 388
- 17- croix parcelle AL 1 au croisement de la rue du Moulin et du chemin des Garennes.
- 18- croix chemin des écoliers, à l'angle de la route de Manthes et de la rue des Ecoliers, côté parcelle AV 218.
- 19- croix chemin de Marion, à l'angle du chemin de Marion et du chemin des Barbonnières, côté parcelle AL 144
- 20- croix route du Grand-Serre: à l'angle de la route du Grand-Serre et de la rue de la Carmone, sur le mur de clôture de la parcelle AL 161.
- 21-croix chemin des Boutonnes, sur la parcelle ZI 34 à la hauteur de la maison.

La démolition de ces éléments du petit patrimoine est interdite.



Croix n°16 - route de Marcollin



Croix n°20 - route du Grand Serre

Linéaires de murs ou murets en galets repérés au document graphique :

Plusieurs linéaires de murs, murets de clôture anciens en pierres ou en galets repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Ils dans certains cas associés à des édifices qui ont eux aussi été repérés, et participent à leur mise en valeur.

Leur démolition est interdite à l'exception du percement d'un nouvel accès unique ou de l'élargissement d'un accès existant dans les murs et murets identifiés, par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées à condition qu'elles soient liées à des enjeux de sécurité civile ou de mise aux normes d'accessibilité.



<= mur autour du Château de Levaux

Les murets et murs de clôture en pierre ou en galets doivent être restaurés avec les mêmes matériaux.

Toute intervention d'entretien sur les murs de clôtures, se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : galets, pierres et autres matériaux traditionnels, matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Dans le cas de la création d'un accès, celui-ci devra avoir un traitement architectural de qualité et en harmonie avec les caractéristiques du mur de clôture.

7-2 ELEMENTS DU PATRIMOINE VEGETAL REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L 421-4 du Code de l'Urbanisme).

Alignements d'arbres

Les éléments de paysages constitués par des alignements d'arbres, outre leur intérêt paysager, sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme en tant qu'arbres remarquables pour des motifs culturels et historiques.

Ces alignements d'arbres sont repérés sur les documents graphiques du règlement en « élément végétal ponctuel remarquable à protéger » et listés de A1 à A5. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.

Les alignements d'arbres protégés repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé s'il est prouvé que son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, et à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence, ou d'une essence équivalente.
- La réduction partielle d'un alignement est autorisée pour des aménagements ponctuels en matière de sécurité routière, ou pour des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. L'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.
- Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet à minima d'une déclaration préalable. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au « houppier »* de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé par le gestionnaire du domaine public

7-3 ELEMENTS DE PAYSAGE OU ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments du patrimoine végétal ou boisés doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Ainsi au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, différents éléments du patrimoine végétal : haies, bosquets, boisements forestiers ou ripisylves présentant un intérêt écologique pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques sur le territoire de Lens-Lestang , bénéficient par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

Les haies, bois, bosquets, ripisylves,... figurant en élément de paysage au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits, sauf si cette destruction n'est que partielle, et est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des ouvrages d'intérêt général et collectif, ou jouant un rôle de protection contre les crues. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces espaces boisés, haies,... une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Dans tous les cas les interventions de nettoyage ou de débroussaillage devront être effectuées en maintenant le caractère boisé et végétalisé des espaces identifiés, soit par la conservation des arbres existants, soit par la replantation d'arbres de même espèce ou d'espèces équivalentes. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal des espaces boisés, haies, ou ripisylves ne sont pas concernés.

Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités écologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau, etc.).

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

7-4 ESPACES BOISES CLASSES

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

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. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Selon l'article L 341-1 du code forestier, constitue un défrichement "toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre"

En application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme ont été portés en espaces boisés classés sur les documents graphiques du règlement, les bois, et espaces forestiers de la colline de Chatenay et des boisements dans le prolongement de la forêt des Chambarrans.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable prévu à l'article R 421-23 g du code de l'urbanisme, sauf exceptions précisés à l'article R 421-23-2 du code de l'urbanisme.

8 - RECONSTRUCTION

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre non dû à des risques naturels et situé hors zone à risque est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- **ZONE UA**
- **ZONE UD**
- **ZONE UE**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est la zone qui correspond au centre bourg avec des constructions et usages liés à l'habitat, aux activités de services, et d'équipements nécessaires à la vie sociale. Elle comprend un secteur UAc où sont autorisées les activités de commerces.

Cette zone présente une forme urbaine plutôt groupée avec des constructions généralement anciennes édifiées à l'alignement des voies ou places ouvertes à la circulation publique, et en ordre continu le long de ces voies.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1.1 Sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces de gros
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition
- Le changement de destination d'un commerce de détail pour un usage autre qu'une activité de commerces ou de service
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions, usages et affectations des sols autorisés par ailleurs,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les éoliennes y compris les éoliennes domestiques,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- La démolition des murs de clôture en pierre ou en galets repérés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme (voir paragraphe 7-1 : dispositions générales).

En outre, dans la zone UA uniquement, sont interdites les constructions destinées aux activités de commerces de détail.

1-1.2 Sont soumis à condition les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :

- Les locaux techniques à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques ;
- Les activités de services, d'industrie et d'artisanat, d'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, et autres équipements recevant du public, ne doivent pas induire de nuisances par rapport à la proximité de l'habitat ;
- Les activités et équipements mentionnés ci-dessus, ainsi que l'hébergement doivent être adaptés à la capacité d'accueil des espaces de stationnement localisés dans le centre bourg ;

- Les constructions destinées aux activités d'industrie et d'artisanat ne doivent pas avoir une emprise au sol supérieure à 250 m².
- Les constructions destinées aux activités de commerces de détail ne doivent pas avoir une surface de plancher supérieure à 400 m².
- **La zone UA est touchée par le secteur à risque d'inondation Rh, dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation**, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sont soumis aux conditions définies au paragraphe 4-1 des dispositions générales.
- **Les éléments de paysage, ou les éléments du patrimoine bâti repérés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger repérés au titre L 151-23 du code de l'urbanisme** sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

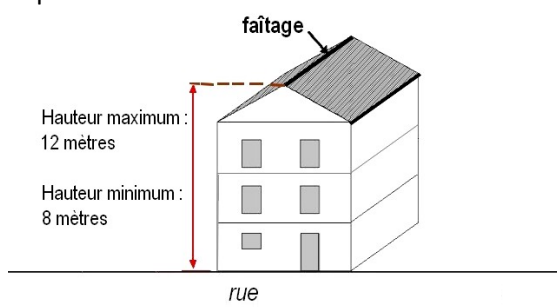
2-1 Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1 Hauteur des constructions et des clôtures

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 faitage 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. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

La hauteur totale d'une construction mesurée à partir du niveau du terrain existant avant travaux jusqu'au faitage ne doit pas dépasser 12 mètres, ouvrages techniques et autres superstructures exclues.

Lorsque la construction est située en façade des voies et emprises publiques, la hauteur de la construction située en façade sur rue ne doit pas être inférieure à 8 mètres



EXEMPLE ILLUSTRATION REGLE DE HAUTEUR
BATIMENT EN FACADE DE VOIE

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement, ou au changement de destination de bâtiments existants. Dans ces deux cas, la hauteur initiale au faitage ne doit pas dépasser la hauteur maximum des habitations voisines (avec une hauteur maximum de 12 m au faitage).

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Cette limite ne s'applique pas aux murs existants en pierre ou en galet dépassant cette hauteur, cependant, cette hauteur existante ne pourra pas être augmentée après travaux.

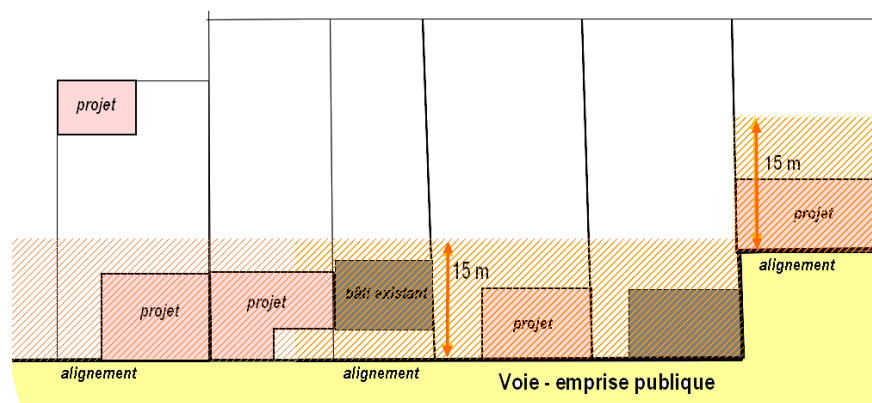
2-1-2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, une façade au moins des constructions, édifiée dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- La réfection et /ou l'extension de constructions existantes situées en retrait de l'alignement sont autorisées.

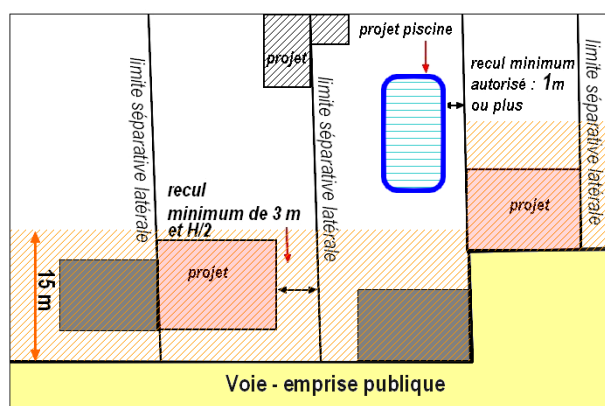
Un recul minimum peut être imposé lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique



EXEMPLE ILLUSTRATION : IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2-1-3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur une au moins des limites latérales.



EXEMPLE ILLUSTRATION

Les piscines doivent s'implanter à 1 m minimum de la limite séparative

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

2-1-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions destinées aux activités d'industrie et d'artisanat, y compris les espaces de stockage liés à ces activités, est limitée à 250 m².

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

Dispositions générales :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains, et en harmonie avec les composantes de l'architecture traditionnelle.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur et modèles des tuiles, matériaux, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, notamment les projets de facture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate forme sont exclus. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 2 m minimum par un espace végétalisé, dans ce cas les soutènements et les remblaiements du terrain naturel sans encochements ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 m.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Toitures :

Les toitures seront obligatoirement recouvertes en tuiles, à dominante rouge « brique », couleur de la tuile mécanique traditionnelle, ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières et vérandas. Toutefois, l'emploi du bois et/ou couverture transparente en toiture peut être autorisé pour les abris bois ouverts (au moins sur 3 côtés) d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Les toits « terrasses » sont interdits, les toitures végétalisées doivent respecter une pente minimum de 10%.

Matériaux et couleurs des façades :**Sont interdits :**

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs brillantes ou très claires comme le blanc),
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois),
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à 'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment parpaings agglomérés..).

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits projetés, ou écrasés, sont à exclure au profit d'enduits fins ou à finition lisse.

Les bardages en façade sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en bois et qu'ils ne constituent qu'une partie de la façade. La proportion du bardage dans les façades devra tenir compte des façades des constructions traditionnelles et ne pas dépasser 50 % de la surface de chaque façade. Ils devront :

- ⇒ soit conserver l'aspect de bois naturel,
- ⇒ soit, présenter une teinte sombre

Les travaux d'isolation par l'extérieur sont interdits si ces travaux risquent de nuire aux capacités naturelles du matériau, de compromettre l'intégrité du bâtiment, si des travaux d'isolation par l'extérieur modifient l'aspect du bâtiment et dégradent sa qualité architecturale ou celle de l'ensemble de l'îlot bâti.

Il est rappelé que les travaux d'isolation par l'extérieur en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture prévus en application des dispositions de l'article L. 111-10 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas obligatoires lorsqu'ils s'appliquent à des façades comportant des matériaux sensibles à l'humidité, comme les façades en pierre, terre crue ou pisé, torchis, bois, matériaux de fabrication artisanale comme les enduits traditionnels à la chaux notamment...

La conception des bâtiments annexes et leurs matériaux extérieurs doivent respecter un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux pour former un ensemble architectural esthétiquement cohérent.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas d'une édification à l'alignement des voies et espaces publics, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein avec arase arrondie réalisé en pierre, ou en galet ;
- soit d'un mur construit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'une grille ou de panneaux grillagés de couleur sombre.

Les poteaux métalliques pouvant constituer l'armature des clôtures devront être obstrués à leur sommet. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits sur toutes les clôtures.

La réfection des murs en pierre ou en galets doit être réalisée avec le même type de matériaux et selon l'aspect du mur d'origine.

Équipements techniques :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans les murs de clôture, ou dans une construction annexe. Pour les coffrets intégrés à la façade principale, ils seront sans

saillie sur le plan de cette façade principale ; les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les coffrets et boîtes aux lettres ne devront pas déborder sur l'espace public.

Pour les façades visibles de la voie publique, en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Dispositifs énergie renouvelable :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique doivent présenter une volumétrie qui s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène.
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit, sans décrochés. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être posées en toiture. Elles doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade sur rue est interdite. Dans le cas d'opération de plusieurs logements, il est imposé une antenne unique pour l'ensemble des logements.

Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique, et mettre en place des systèmes adaptés pour réduire les nuisances sonores.

Prescriptions spécifiques sur patrimoine bâti au sens du L 151 -19 du code de l'urbanisme

Les éléments bâtis repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 7-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

A l'alignement des voies publiques, les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences diversifiées et adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

Les haies monospécifiques et composées d'espèces n'appartenant pas à la végétation naturelle de la région (exemple haie de thuyas), sont interdites.

Sur les limites séparatives, la hauteur des haies est limitée à 2,50 mètres. En bordure du domaine public la hauteur des haies est limitée à 2m.

Les arbres et arbustes d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être plantés à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative ou du domaine public.

Prescriptions spécifiques sur éléments de paysage au sens du L 151 -19 du code de l'urbanisme :

Les éléments de végétation repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 7-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

2-4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit obligatoirement être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu dans le cadre d'une destination d'habitation :

- Dans le cas d'une construction neuve : au moins une place de stationnement par logement
- Dans le cadre d'une opération de rénovation (démolition reconstruction) ou dans le cas d'une réhabilitation : au moins une place de stationnement si des locaux ou places de stationnement sont existantes avant rénovation. Cette place de stationnement peut être maintenue ou déplacée.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres au minimum et être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

3-2 Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

* Eaux pluviales

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

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

* Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Electricité - Téléphone - Fibre :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux électriques, les réseaux câblés et de communications électroniques, ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est la zone urbaine à dominante d'habitat individuel ou collectif qui constitue les quartiers périphériques ou l'extension urbaine du village, mais aussi certains quartiers ou hameaux.

Dans cette zone les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu, à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Cette zone comprend :

- Le **secteur UDa** : Les Grandes Biesses : secteur avec assainissement non collectif, avec des dispositions particulières concernant le bâti, et où les commerces sont interdits.
- Le **secteur UDb** : Le Bourgeat avec dispositions particulières pour l'implantation des constructions,
- Le **secteur UDr** : Quartier Marion, secteur constructible sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation.

Cette zone comprend des éléments de paysage et de patrimoine à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme), ainsi que des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger au titre L 151-23 du code de l'urbanisme, pour des motifs écologiques. Ces éléments sont repérés par un symbole ou par des trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement.

Dans la zone UD ont été identifiés des terrains classés comme **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

La zone UD et le secteur UDr sont impactés par :

- **Les secteurs à risques d'inondation**

La zone UD au niveau des quartiers d'habitat ouest le long de la route de Moras en Valloire, et au quartier des Granges est impactée par :

- **Les secteurs à risques technologiques délimités** le long des canalisations de transport de matières dangereuses

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces de gros,
- Les commerces de détail,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les carrières
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement isolé de caravanes ou de mobil homes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions, usages et affectations des sols autorisés par ailleurs,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),

- Les éoliennes,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- La démolition des murs de clôture en pierre ou en galets repérés au titre du L 151-19 (voir paragraphe 7-1 : dispositions générales).

1.2. Sont soumis à condition les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :

- Les locaux techniques à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques ;
- Les activités de services, d'industrie et d'artisanat, d'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, et autres équipements recevant du public ne doivent pas induire de nuisances par rapport à la proximité de l'habitat ;
- Les activités et équipements mentionnés ci-dessus, ainsi que l'hébergement doivent être adaptés à la capacité d'accueil des espaces de stationnement localisés dans le centre bourg ;
- Les constructions destinées aux activités d'industrie et d'artisanat ne doivent pas avoir une emprise au sol supérieure à 250 m² ;
- La zone UD et le secteur UDr sont touchés par les secteurs à risque d'inondation (secteur R3et zone « Bleue »). **Dans le secteur UDr et dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation**, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sont soumis aux conditions définies au paragraphe 4-1 des dispositions générales.
- **Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques**, les constructions, activités, usage et affectation des sols autorisés sont soumises aux conditions définies au paragraphe 5 des dispositions générales.
- **Les éléments de paysage, ou les éléments du patrimoine bâti repérés au titre du L 151- 19 du code de l'urbanisme, ainsi que des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger repérés au titre L 151-23 du code de l'urbanisme** sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

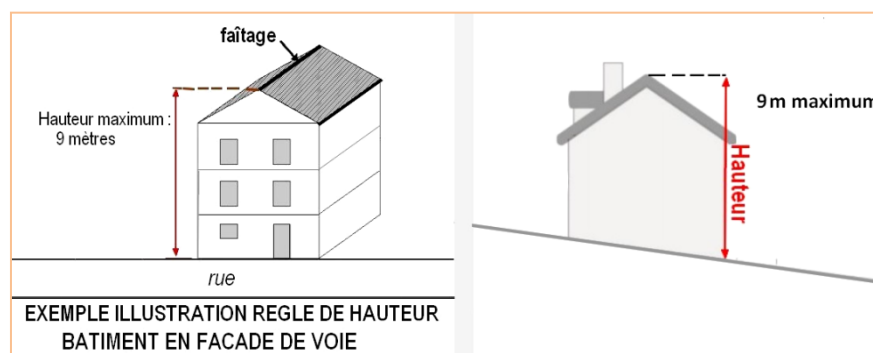
2-1 Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1 Hauteur des constructions et des clôtures

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 faitage 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. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

❖ **Constructions nouvelles :**

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation ne doit pas dépasser 9 mètres. Cette hauteur maximum est mesurée à partir du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, et correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut de la construction ou de l'installation et son point le plus bas situé à sa verticale. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.



Dans le secteur UDa des Grandes Biesses :

Lorsque le projet de construction est situé en façade des voies et emprises publiques, la hauteur de la construction située en façade sur rue devra respecter la hauteur moyenne des constructions voisines du même îlot, sans toutefois dépasser 9 mètres. En cas de bâtiment accolé sur une ou deux limites, la hauteur de la construction ne doit pas excéder une hauteur de 1m en plus ou en moins par rapport aux bâtiments limitrophes.

❖ **Bâtiments existants :**

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement, ou au changement de destination de bâtiments existants dépassant cette hauteur maximum. Dans ce cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas dépasser la hauteur maximum des habitations voisines (avec une hauteur maximum de 9 m au faîtage).

❖ **Clôtures :**

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures mesurée en façade des voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 2 mètres.

Cette limite ne s'applique pas à aux murs existants en pierre ou en galet dépassant cette hauteur, cependant, cette hauteur existante ne pourra pas être augmentée après travaux.

2-1-2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les prescriptions sont les suivantes :

❖ **Constructions nouvelles :**

- **Dans l'ensemble de la zone UD en dehors des secteurs UDa et UDb :**

Le long des routes départementales :

- toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de ces voies ;

Autres voies ouvertes à la circulation publique :

- toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de ces voies, à l'exception des annexes qui peuvent s'implanter à 3 m de l'alignement.

▪ **Dans les secteurs UDa et UDb :**

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- soit selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Un recul différent peut être imposé lorsque que l'application de cette règle aux constructions risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

❖ **Bâtiments existants :**

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU, et qui ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition :

- que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie et,
- que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

2-1-3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

❖ **Constructions nouvelles**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres. Les piscines doivent s'implanter à 1 m minimum de la limite séparative.

❖ **Bâtiments existants et équipements techniques:**

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.
- à la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

2-1-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions destinées aux activités d'industrie et d'artisanat, y compris les espaces de stockage liés à ces activités, est limitée à 250 m².

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

Dispositions générales :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains, et en harmonie avec les composantes de l'architecture traditionnelle.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur et modèles des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, notamment les projets de facture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate forme sont exclus. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 2 m minimum par un espace végétalisé, dans ce cas les enrochements et les soutènements et les remblaiements du terrain naturel ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 m.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Toitures :

Les toitures seront obligatoirement recouvertes en tuiles, à dominante rouge « brique », couleur de la tuile mécanique traditionnelle, ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières et vérandas. Toutefois, l'emploi du bois et/ou couverture transparente en toiture peut être autorisé pour les abris bois ouverts (au moins sur 3 côtés) d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Les toits « terrasses » sont interdits, les toitures végétalisées doivent respecter une pente minimum de 10%.

Matériaux et couleurs des façades :

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs brillantes ou très claires comme le blanc),
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois),
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Les travaux d'isolation par l'extérieur sont interdits si ces travaux risquent de nuire aux capacités naturelles du matériau, de compromettre l'intégrité du bâtiment, si des travaux d'isolation par l'extérieur modifient l'aspect du bâtiment et dégradent sa qualité architecturale ou celle de l'ensemble de l'îlot bâti.

Il est rappelé que les travaux d'isolation par l'extérieur en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture prévus en application des dispositions de l'article L. 111-10 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas obligatoires lorsqu'ils s'appliquent à des façades comportant des matériaux sensibles à l'humidité, comme les façades en pierre, terre crue ou pisé, torchis, bois, matériaux de fabrication artisanale comme les enduits traditionnels à la chaux notamment...

La conception des bâtiments annexes et leurs matériaux extérieurs doivent respecter un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux pour former un ensemble architectural esthétiquement cohérent.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas d'une édification à l'alignement des voies et espaces publics, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein avec arase arrondie réalisé en pierre, ou en galet
- soit d'un mur construit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'une grille ou de panneaux grillagés.

Les poteaux métalliques pouvant constituer l'armature des clôtures devront être obstrués à leur sommet. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

La réfection des murs en pierre ou en galets doit être réalisée avec le même type de matériaux et selon l'aspect du mur d'origine.

Dans le secteur soumis aux risques d'inondation, et notamment dans le secteur UDr : Les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Equipements techniques :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans les murs de clôture, ou dans une construction annexe. Pour les coffrets intégrés à la façade principale, ils seront sans saillie sur le plan de cette façade principale ; les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les coffrets et boîtes aux lettres ne devront pas déborder sur l'espace public.

Pour les façades visibles de la voie publique, en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Dispositifs énergie renouvelable :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique doivent présenter une volumétrie qui s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène

- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être posées en toiture. Elles doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade sur rue est interdite. Dans le cas d'opération de plusieurs logements, il est imposé une antenne unique pour l'ensemble des logements.

Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique, et mettre en place des systèmes adaptés pour réduire les nuisances sonores.

❖ Prescriptions spécifiques sur patrimoine bâti au sens du L 151 -19 du code de l'urbanisme :

Les éléments bâtis repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 7-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

A l'alignement des voies publiques, les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences diversifiées et adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

Les haies monospécifiques et composées d'espèces n'appartenant pas à la végétation naturelle de la région (exemple haie de thuyas), sont interdites.

Sur les limites séparatives, la hauteur des haies est limitée à 2,50 mètres. En bordure du domaine public la hauteur des haies est limitée à 2m.

Les arbres et arbustes d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être plantés à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative, ou à la limite du domaine public.

❖ Prescriptions spécifiques sur les éléments de paysage repérés au sens du L 151 -23 du code de l'urbanisme

Les éléments de végétation repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 7-3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

❖ Espaces Boisés Classés :

RAPPEL : Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, notamment, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2-4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit obligatoirement être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu dans le cadre d'une destination d'habitation au moins une place de stationnement par logement que ce soit dans le cas d'une construction neuve, dans le cas d'une opération de rénovation (démolition-reconstruction) ou dans le cas d'une réhabilitation avec changement de destination.

Toute opération d'ensemble à dominante habitat, de plus de trois logements, ou de constructions pour des fonctions d'activités, commerciales ou de services, industriel, ou d'équipements collectifs (usage éducatif, socio-culturel ou sportif) prendra en compte l'accessibilité, et le stationnement des cycles, que ce soit à l'extérieur ou sous forme de garage à vélos fermé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres au minimum et être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

3-2 Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

* Eaux pluviales

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

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

* Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans le secteur UDa:

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur, et respecter le type de filière préconisé dans le secteur considéré.

Electricité - Téléphone - Fibre :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux électriques, les réseaux câblés et de communications électroniques, ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est la zone urbaine réservée à l'accueil à l'accueil d'installation et d'équipements collectifs à vocation culturelle, sociale, de sport ou de loisirs, à l'aménagement d'espaces publics,....

Elle correspond à la partie non inondable du Parc communal au quartier de Pré Plancher, et de la prairie communale, au sein desquels la commune souhaite réaliser l'aménagement d'espaces public et accueillir de nouveaux équipements collectifs. Elle correspond également aux espaces accueillant des équipements de sport ou de loisirs, à proximité du centre bourg.

La zone UE comprend le **secteur UEa de Marion** destiné à accueillir notamment, espaces publics, aires de stationnement, aires de jeux ou de loisirs, ouverts au public.

Une partie de la zone UE (partie nord-est de la Place des Tilleuls) est touchée **par le secteur à risques d'inondation (zone rouge hachurée RH)**.

Dans cette zone ont été repérés au titre du L 151- 19 du code de l'urbanisme, des éléments du petit patrimoine (clôtures, murets). Ces éléments sont soumis aux dispositions de l'article 7-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone UE y compris le secteur UEa

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les habitations
- Les commerces et activités de services
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes et campings cars isolés,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les éoliennes quelle que soit la hauteur,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- La démolition des murs de clôture en pierre ou en galets repérés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme (voir paragraphe 7-1 : dispositions générales).

Dans le secteur UEa :

- Toute construction nouvelle, à l'exception des locaux techniques autres que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou assimilés et non destinés à l'accueil de personnes.

2.2. Sont soumis à condition les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :**Dans l'ensemble de la zone UE y compris le secteur UEa**

- Les locaux techniques à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques ;
- Les aires de services et de stationnement réservées au camping car à condition qu'elles ne dépassent pas 6 emplacements ;
- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sport, et aménagements légers de loisirs, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou urbains, et des paysages.

La zone UE est touchée par les secteurs à risque d'inondation (secteur Rh). **Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation**, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sont soumis aux conditions définies au paragraphe 4-1 des dispositions générales.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1 Hauteur des constructions et des clôtures

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. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

❖ Constructions nouvelles :

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation ne doit pas dépasser 12 mètres. Cette hauteur maximum est mesurée à partir du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, et correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut de la construction ou de l'installation et son point le plus bas situé à sa verticale.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

2-1-2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de ces voies ;

2-1-3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

Dispositions générales :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains, et en harmonie avec les composantes de l'architecture traditionnelle.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Clôtures :

La réfection des murs en pierre ou en galets doit être réalisée avec le même type de matériaux et selon l'aspect du mur d'origine.

Prescriptions spécifiques sur patrimoine bâti au sens du L 151 -19 notamment sur les murets et murs de clôtures :

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions de l'article 7-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Equipements techniques :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans les murs de clôture, ou dans une construction annexe. Pour les coffrets intégrés à la façade principale, ils seront sans saillie sur le plan de cette façade principale ; les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les coffrets et boîtes aux lettres ne devront pas déborder sur l'espace public.

Pour les façades visibles de la voie publique, en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Dispositifs énergie renouvelable :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées,

rehaussement de couverture pour l'isolation thermique doivent présenter une volumétrie qui s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être posées en toiture. Elles doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade sur rue est interdite.

Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique, et mettre en place des systèmes adaptés pour réduire les nuisances sonores.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront plantés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

2-4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit obligatoirement être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Des places de stationnement pour les vélos seront aménagées dans le cadre de la création de nouveaux équipements publics.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres au minimum et être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

3-2 Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :*** Eaux pluviales**

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

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

*** Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Electricité - Téléphone - Fibre :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux électriques, les réseaux câblés et de communications électroniques, ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être réalisés en souterrain.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

ZONES AUo1 et AUo2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUo

La zone AUo correspond aux zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat localisées au quartier de Marion. Cette zone destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

A dominante d'habitat, cette zone est aussi destinée à l'accueil d'une diversité de fonctions urbaines (équipements, services ou petites activités compatibles avec l'habitat).

A Lens Lestang, deux zones AUo sont définies où les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur chacune de ces zones dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipement, définies par le présent règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiées sur le quartier de Marion dans la pièce n°4 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.

Les deux zones AUo :

- La zone AUo1 de Marion Ouest,
- La zone AUo2 de Marion Est.

Chacune de ces zones AUo peut accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les constructions destinées au cinéma,
- Les constructions de salles d'art et de spectacles,
- Les constructions destinées à des équipements sportifs ou autres équipements recevant du public
- Les constructions destinées à la fonction de centre de congrès et d'exposition
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- Les carrières
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, de parcs résidentiels de loisirs (PRL), ou d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement isolé de caravanes ou de mobil homes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions, usages et affectations des sols autorisés par ailleurs,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les éoliennes,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- La démolition des murs de clôture en pierre ou en galets en dehors des accès nécessaires à la desserte des constructions.

1.2 Sont soumis à condition les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions destinées à des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone, que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux, et que l'emprise au sol soit limitée à 50 m².
- Les autres constructions, usages et affectations des sols autorisés, doivent s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur chacune des zones AUo1 et AUo2, avec réalisation des équipements internes à chacune des zones, et dans le respect d'un rapport de compatibilité des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur le quartier Marion.
- De plus, les constructions suivantes :
 - Les constructions destinées à la fonction de bureau,
 - Les constructions destinées à des établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
 - Les constructions destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

ne doivent pas créer pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et la surface de plancher par construction destinée à ces fonctions est limitée à 100 m².

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1 Hauteur des constructions et des clôtures

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 faitage 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. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

❖ Constructions nouvelles :

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation ne doit pas dépasser 8 mètres. Cette hauteur maximum est mesurée à partir du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, et correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut de la construction ou de l'installation et son point le plus bas situé à sa verticale. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

❖ Clôtures :

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures mesurée en façade des voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 2 mètres.

Cette limite ne s'applique pas à aux murs existants en pierre ou en galet dépassant cette hauteur, cependant, cette hauteur existante ne pourra pas être augmentée après travaux.

2-1-2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publique, ou en recul.

L'implantation des constructions être compatible avec principes d'implantation des constructions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, définies sur chacune des zones AUo1 et AUo2.

Dans la zone AUo1 de Marion Ouest :

Les constructions principales seront implantées dans un même alignement le long du chemin de Marion, toutefois pour assurer la continuité du fossé (trame bleue); il est institué un recul des constructions par rapport à cette voie : la distance entre la façade principale des constructions et le bord extérieur du fossé situé le long du Chemin de Marion ne dépassera pas 2 mètres.

Dans la zone AUo2 de Marion Est :

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie « impasse du Regrimet ».

2-1-3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cohérence avec les principes d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, définies dans les orientations d'aménagement et de programmation Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

Les piscines doivent s'implanter à 1 m minimum de la limite séparative.

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

Dispositions générales :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains, et en harmonie avec les composantes de l'architecture traditionnelle.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur et modèles des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, notamment les projets de facture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate forme sont exclus.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Toitures :

Les toitures en pente seront obligatoirement recouvertes en tuiles, à dominante rouge « brique », couleur de la tuile mécanique traditionnelle, ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières et vérandas. Toutefois, l'emploi du bois et/ou couverture transparente en toiture peut être autorisé pour les abris bois ouverts (au moins sur 3 côtés) d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Les toitures végétalisées doivent respecter une pente minimum de 10%.

Matériaux et couleurs des façades :

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs brillantes ou très claires comme le blanc),
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois),
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

La conception des bâtiments annexes et leurs matériaux extérieurs doivent respecter un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux pour former un ensemble architectural esthétiquement cohérent.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas d'une édification à l'alignement des voies et espaces publics, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein avec arase arrondie réalisé en pierre, ou en galet
- soit d'un mur construit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'une grille ou de panneaux grillagés.

Les poteaux métalliques pouvant constituer l'armature des clôtures devront être obstrués à leur sommet. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

La réfection des murs en pierre ou en galets doit être réalisée avec le même type de matériaux et selon l'aspect du mur d'origine.

Equipements techniques :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans les murs de clôture, ou dans une construction annexe. Pour les coffrets intégrés à la façade principale, ils seront sans saillie sur le plan de cette façade principale ; les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les coffrets et boîtes aux lettres ne devront pas déborder sur l'espace public.

Pour les façades visibles de la voie publique, en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Dispositifs énergie renouvelable :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique doivent présenter une volumétrie qui s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être posées en toiture. Elles doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade sur rue est interdite. Dans le cas d'opération de plusieurs logements, il est imposé une antenne unique pour l'ensemble des logements.

Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique, et mettre en place des systèmes adaptés pour réduire les nuisances sonores.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les matériaux et aménagements des espaces libres, aires de jeux,...doivent minimiser l'imperméabilisation des sols et favoriser des traitements ou des revêtements permettant le stockage ou l'infiltration naturelle des eaux de pluies : aires en prairie, en stabilisé,....

A l'alignement des voies publiques, les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences diversifiées et adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

Les haies monospécifiques et composées d'espèces n'appartenant pas à la végétation naturelle de la région (exemple haie de thuyas), sont interdites.

Les clôtures implantées sur une limite d'espace vert collectif ou sur une limite séparative correspondant à une limite de zone naturelle devront être traitées sous forme de haie épaisse composée de plusieurs essences locales et permettre la circulation et le refuge de la petite faune sauvage.

Sur les limites séparatives, la hauteur des haies est limitée à 2,50 mètres. En bordure du domaine public la hauteur des haies est limitée à 2m.

Les arbres et arbustes d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être plantés à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative ou du domaine public.

Les cheminements et voies « douces » doivent s'accompagner d'un traitement paysager.

2-4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit obligatoirement être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu dans le cadre d'une destination d'habitation au moins une place de stationnement par logement

Dans la zone AUo2 :

L'aménagement des espaces extérieurs devra comprendre un espace de stationnement mutualisé pour les véhicules, en compatibilité avec les orientations d'aménagement sur ce secteur.

Toute opération de logements prendra en compte l'accessibilité, et le stationnement des cycles, que ce soit à l'extérieur ou sous forme de garage à vélos fermé, avec un espace réservé, dédié au stationnement des vélos, d'une superficie de 1,5 m² par logement.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres au minimum et être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

La continuité des cheminements et voie « douces » doit être assurée à l'intérieur de chaque zone en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3-2 Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

- * Eaux pluviales

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

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

* Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Electricité - Téléphone - Fibre :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux électriques, les réseaux câblés et de communications électroniques, ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être réalisés en souterrain.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE « A »**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone Agricole A a pour vocation de préserver les terres présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou forestière y compris les habitations des exploitants dans la mesure où la nécessité d'une présence permanente est établie.

Cette zone comprend :

- **Le secteur Aa**, identifié comme espace agricole dont la protection est renforcée de par l'intérêt agronomique de ce secteur ;
- **Le secteur Ae** : secteur de la zone agricole, accueillant les installations d'éoliennes ;
- **Le secteur Ai** : Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) de la zone A, pouvant recevoir des constructions nécessaires à l'extension des activités économiques implantées sur le site de Peytefoux. Ce secteur accueille plusieurs activités industrielles et de services, ou liées à l'exploitation forestière et au travail du bois ;
- **Le secteur Ap**, identifié comme espace agricole dont la protection est renforcée de par son intérêt à la fois agronomique et paysager de par son caractère « bocager ».

La zone A et les secteurs Aa, Ap sont impactés par :

- **Les secteurs à risques d'inondation**
- **Les secteurs répertoriés en zone humide**

La zone A et l'ensemble des secteurs Aa, Ae et Ap sont impactés par :

- **Les secteurs à risques technologiques délimités** le long des canalisations de transport de matières dangereuses

Dans la zone A ont été identifiés :

- Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
- Des éléments de paysage, ou des éléments du patrimoine bâti (ensemble ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur) au titre du L 151- 19 du code de l'urbanisme, ainsi que des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger au titre L 151-23 du code de l'urbanisme, pour des motifs écologiques.
Ces éléments sont repérés par un symbole ou par des trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1 Sont interdites :

- 1-1-1** Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans les secteurs Aa, Ap, Ae, Ai : toute construction ou installation est interdite (notamment les installations photovoltaïques au sol), à l'exception de celles autorisées dans les conditions définies au paragraphe 1.2.
- 1-1-2** Dans les secteurs répertoriés en zone humides, sont notamment interdits toute construction, toute installation ou tout aménagement du sol non adaptés ou incompatibles avec la valorisation ou la préservation des milieux humides.

1-2 Sont soumis à condition les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :

1-2-1 Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans les secteurs Aa, Ap, Ae, Ai :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assimilés, ainsi que les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés autres que celles destinées à l'accueil de personnes (pour prévenir les risques de conflit d'usage liés à leur implantation), et à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés.

Sont notamment autorisés les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité dans les conditions définies au paragraphe ci-avant.

1-2-2 Dans la zone agricole A et dans le secteur Ap uniquement (hors secteurs Aa, Ae et Ai):

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m², et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole. Dans tous les cas, la surface totale après extension limitée (existant + extension) ne pourra pas dépasser, 250 m².
- Les annexes - non accolées – aux habitations existantes (garage, abri de jardin,...) et les piscines à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes qu'elles soient situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation existante dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

1-2-3 Dans la zone agricole A uniquement (hors secteurs Aa, Ae, Ai et Ap) :

- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment repéré au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment, dans ce cas la surface de plancher est limitée à 250 m² ;
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions y compris les habitations et les installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole*, sont autorisées sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

Rappel notion « d'exploitation agricole » : « unité économique répondant à l'activité minimale d'assujettissement, et sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime »

- Les constructions agricoles autres que celles à usage d'habitation,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité

agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et mentionnées aux deux alinéas précédents, doivent s'implanter à proximité immédiate des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnel, dûment justifiés.

En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone doivent être :
 - nécessaires à l'exploitation agricole,
 - situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
 - et limitées à 150 m² d'emprise au sol extensions comprises et dans la limite d'une surface de plancher maximum totale de 250m².

1-2-4 Dans le secteur Ae uniquement :

- Les équipements d'intérêt collectif de production d'énergie de type éolien sont autorisés, sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

Les installations d'éoliennes ne doivent pas générer de gênes ou de nuisances aux activités agricoles et aux habitations environnantes, et notamment ne pas entraver la circulation des engins ou véhicules nécessaires aux activités économiques agricoles et forestières, ainsi que la libre circulation des piétons sur les voies ouvertes à la circulation publique pour la randonnée ou la promenade;

 - Elles ne doivent pas avoir pour effet de détruire ou d'altérer l'équilibre des écosystèmes du milieu naturel environnant,
 - Les accès privés, aires d'exploitation, réseaux aériens ou souterrains de transport de l'énergie produite, ainsi que les plateformes d'ancrage des mâts et ouvrages annexes réalisés dans le cadre de l'exploitation, ne doivent pas perturber le régime et l'écoulement naturel des eaux,
 - En fin d'exploitation, il est fait obligation du démantèlement des installations, de la remise en état des différentes voies d'accès empruntées par les véhicules et engins nécessaires à la construction, et à l'entretien des installations, à la remise en état des lieux après exploitation.

1-2-5 Dans le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Ai :

- Les constructions, occupations et utilisations suivantes sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités existantes dans le secteur Ai, qu'elles ne portent pas atteinte au maintien du caractère des espaces agricoles situés en périphérie de ce secteur :
 - Les constructions et installations liés à l'exploitation forestière,
 - Les constructions à destination :
 - d'activités de services ou d'artisanat
 - d'industrie,
 - d'entrepôt
 - de bureaux,
 - Les installations classées
 - Les dépôts liés et attenants à une activité implantée dans le secteur Ai,

- L'aménagement d'aires de stationnement et autres installations nécessaires au fonctionnement de ces activités.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

- 1-2-6** La Zone A, les secteurs Aa et Ap sont touchés par les secteurs à risques d'inondation R2 et R3. **Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation**, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sont soumis aux conditions définies au paragraphe 4-1 des dispositions générales.
- 1-2-7** **Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques**, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sont soumis aux conditions définies au paragraphe 5 des dispositions générales.
- 1-2-8** **Les éléments de paysage, ou les éléments du patrimoine bâti repérés au titre du L 151- 19 du code de l'urbanisme, ainsi que des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger repérés au titre L 151-23 du code de l'urbanisme** sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R 151-40)

2-1-1 Hauteur des constructions et des clôtures

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. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

❖ Constructions nouvelles :

Les bâtiments agricoles devront, par leur implantation et leur adaptation à la pente s'il y a lieu, être en harmonie avec les bâtiments principaux, et avec l'environnement.

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation ne doit pas dépasser 12 mètres pour les bâtiments agricoles, 8 mètres pour les habitations, et 5 mètres pour les annexes aux habitations.

Les règles définies à l'alinéa précédent, ne sont pas obligatoires dans le cas d'installations à caractère technique, et notamment dans le secteur Ae pour les ouvrages de production d'énergie de type éolienne.

❖ Bâtiments existants :

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement, ou au changement de destination de bâtiments existants dépassant cette hauteur maximum imposée. Dans ce cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

❖ **Dans le secteur Ai :**

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation ne doit pas dépasser 20 m.

❖ **Clôtures :**

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures mesurée en façade des voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 2 mètres.

Cette limite ne s'applique pas à aux murs existants en pierre ou en galet dépassant cette hauteur, cependant, cette hauteur existante ne pourra pas être augmentée après travaux.

Dans le secteur Ai :

La hauteur des murs de clôture est limitée à 2 m.

2-1-2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement (marges de recul par rapport à l'axe des routes départementales). Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de constructions existantes, ainsi qu'aux piscines et annexes aux habitations existantes.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les prescriptions sont les suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Ai : toute construction doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques soit selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.
- Dans le secteur Ai : toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

2-1-3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

❖ **Constructions nouvelles**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans le secteur Ai, cette distance minimum doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres. Elle devra tenir compte en outre, du passage des eaux de ruissellement, mais aussi permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les piscines doivent s'implanter à 1 m minimum de la limite séparative.

❖ **Bâtiments existants et équipements techniques:**

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative. Dans le **secteur Ai**, cette

distance minimum devra tenir compte du passage des eaux de ruissellement, et permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

❖ Dispositions générales :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains, et en harmonie avec les composantes de l'architecture traditionnelle.

⇒ Ensemble zone A hors secteur Ai

Les bâtiments agricoles devront par leur aspect extérieur, par leur épannelage et par l'orientation des couvertures, être en harmonie avec les bâtiments principaux, et avec l'environnement.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur et modèles des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, notamment les projets de facture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate forme sont exclus.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

❖ Toitures :

⇒ Ensemble zone A hors secteur Ai

Pour les habitations et annexes : les toitures en pente seront obligatoirement recouvertes en tuiles, à dominante rouge « brique », couleur de la tuile mécanique traditionnelle, ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières, aux vérandas et aux bâtiments agricoles.

L'emploi du bois et/ou couverture transparente en toiture peut être autorisé pour les abris bois ouverts (au moins sur 3 côtés) d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

La couleur des toitures des bâtiments agricoles doit rester discrète. Elle fera référence à la couleur dominante des tuiles du village ou des groupes d'habitation.

Sont notamment interdites : les toitures avec un aspect de matériaux brillants, ou les toitures avec un aspect de couleurs vives qui viennent en rupture avec les teintes dominantes des matériaux naturels du site.

Les toits « terrasses » sont interdits, les toitures végétalisées doivent respecter une pente minimum de 10%.

❖ **Matériaux et couleurs des façades :**

⇒ **Ensemble zone A, y compris secteur Ai :**

▪ **Sont interdits de manière générale :**

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs brillantes ou très claires comme le blanc),
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois),
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

La conception des bâtiments annexes et leurs matériaux extérieurs doivent respecter un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux pour former un ensemble architectural esthétiquement cohérent.

⇒ **Ensemble zone A, hors secteur Ai :**

▪ **Bâtiments agricoles**

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions traditionnelles avec des teintes gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits.

Pour les constructions avec bardage bois, le maintien de l'apparence naturelle du bois est préconisé avec des lasures ou peintures neutres ou très faiblement colorées qui laissent transparaître la texture du bois.

Lorsqu'il s'agit de constructions avec bardage métallique, les teintes des bardages doivent rester de couleurs foncées.

❖ **Aspect des clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

⇒ **Ensemble zone A, hors secteur Ai :**

Dans le cas d'une édification à l'alignement des voies et espaces publics, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein avec arase arrondie réalisé en pierre, ou en galet
- soit d'un mur construit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'une grille ou de panneaux grillagés.

Les poteaux métalliques pouvant constituer l'armature des clôtures devront être obstrués à leur sommet.

La réfection des murs en pierre ou en galets doit être réalisée avec le même type de matériaux et selon l'aspect du mur d'origine.

⇒ **Secteur Ai :**

Les poteaux métalliques pouvant constituer l'armature des clôtures devront être obstrués à leur sommet. Les murs de clôtures auront un aspect « fini ».

❖ **Equipements techniques :**

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans les murs de clôture, ou dans une construction annexe. Pour les coffrets intégrés à la façade principale, ils seront sans saillie sur le plan de cette façade principale ; les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les coffrets et boîtes aux lettres ne devront pas déborder sur l'espace public.

⇒ **Ensemble zone A, hors secteur Ai :**

Pour les façades visibles de la voie publique, en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

❖ **Dispositifs énergie renouvelable :**

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique doivent présenter une volumétrie qui s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

❖ **Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :**

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

❖ **Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs :**

Les paraboles et antennes de toit doivent être posées en toiture. Elles doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade sur rue est interdite. Dans le cas d'opération de plusieurs logements, il est imposé une antenne unique pour l'ensemble des logements.

Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique, et mettre en place des systèmes adaptés pour réduire les nuisances sonores.

❖ **Prescriptions spécifiques sur patrimoine bâti au sens du L 151 -19 du code de l'urbanisme :**

Les éléments bâtis repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 7-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Sont interdits, la démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine de ces bâtiments, ou édifices particuliers.

Les murets et murs de clôture en pierre ou en galets repérés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés et restaurés avec les mêmes matériaux.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

❖ **Dispositions commune à la zone A et à l'ensemble des secteurs :**

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

A l'alignement des voies publiques, les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences diversifiées et adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

Les haies monospécifiques et composées d'espèces n'appartenant pas à la végétation naturelle de la région (exemple haie de thuyas), sont interdites.

Sur les limites séparatives, la hauteur des haies est limitée à 2,50 mètres. En bordure du domaine public la hauteur des haies est limitée à 2m.

Les arbres et arbustes d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être plantés à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative ou du domaine public.

❖ **Dans le secteur Ai :**

Un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché, notamment pour les marges d'isolement et pour les espaces libres d'aménagement qui seront au minimum engazonnés et entretenus.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées.

Les bâtiments utilisant des matériaux extérieurs non traditionnels, de type « industriel » (bardages métalliques, murs rideaux etc...) devront être masqués par des haies de verdure composées de différentes espèces.

❖ **Bâtiments agricoles :**

L'aménagement des abords des bâtiments agricoles doit être soigné. L'accompagnement végétal est à privilégier pour les bâtiments isolés. Tout projet devra préserver au mieux la végétation existante et chercher à composer avec les éléments existants et présents du site : arbre isolé, haie, bosquet. Le végétal doit servir d'écran à la construction. Pour toutes nouvelles plantations, il sera utilisé des essences de plantes indigènes en accord avec la structure végétale du paysage local.

❖ **Traitement des abords des bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent assurer aux espaces libres situés aux abords

immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

❖ **Prescriptions spécifiques sur éléments de végétation identifiés au sens du L151-19 et du L 151 -23 du code de l'urbanisme :**

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 7-3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Concernant les éléments de type, alignement d'arbres, arbres singuliers... repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ces éléments sont soumis aux dispositions de l'article 7-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement. Ces plantations existantes doivent être maintenues, ou si leur suppression s'avère inévitable pour des raisons phytosanitaires, la replantation d'éléments de même type s'impose.

Les arbres identifiés et en bon état doivent être conservés.

2-4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit obligatoirement être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu dans le cadre d'une destination d'habitation au moins une place de stationnement par logement que ce soit dans le cas d'une construction neuve, dans le cas d'une opération de rénovation (démolition-reconstruction) ou dans le cas d'une réhabilitation avec changement de destination.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres au minimum et être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

3-2 Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

* Eaux pluviales

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

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

* Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur, et respecter le type de filière préconisé dans le secteur considéré.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Electricité - Téléphone - Fibre :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux électriques, les réseaux câblés et de communications électroniques, ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être réalisés en souterrain.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE « N »**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone naturelle et forestière est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de l'existence de risques naturels ou de nuisances.

Elle comprend :

- **Le secteur Nco** contribuant à la continuité des corridors écologiques,
- Deux secteurs « Ns » correspondant à des espaces naturels « réservoir de biodiversité » :
Le secteur Ns1 : prairies et landes de pelouses sèches, notamment sur les coteaux de Chatenet
Le secteur Ns2 : ZNIEFF de type 1

Elle comporte **trois secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)** correspondant :

- **Au secteur Ne de Pré Plancher** destiné à accueillir des espaces publics et aires de stationnement, un équipement collectif à structure ouverte de type « halle » et l'extension des équipements collectifs existants ;
- **Au secteur Ni** pouvant recevoir des constructions et installations à vocation d'activités industrielles en lien avec l'activité existante
- **Au secteur Np**, délimité sur secteur du Château du Double, et réservé à des activités d'accueil du public et de restauration.

La **zone N et les secteurs Ne, Nco** sont impactés par **les secteurs à risques d'inondation** qui touchent notamment le secteur Ne de Pré Plancher,

La zone N est impactée également par **les secteurs à risques de glissement de terrains** ;

La zone N et l'ensemble des secteurs **Nco et Ns2** sont impactés par **les secteurs à risques technologiques** délimités le long des canalisations de transport de matières dangereuses ;

La zone N et les secteurs **Ne, Nco, et Ns2** sont impactés par les secteurs **répertoriés en zone humide**.

Dans la zone N ont été identifiés :

- Des éléments de paysage, ou des éléments du patrimoine bâti (ensemble ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur) au titre du L 151- 19 du code de l'urbanisme, ainsi que des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger au titre L 151-23 du code de l'urbanisme, pour des motifs écologiques.
Ces éléments sont repérés par un symbole ou par des trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement.
- Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1 Sont interdites :

- 1-1.1 **Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs Nco, Ns, Ns1, Ns2, Ne, Ni, Np** : toute construction ou installation est interdite (notamment les installations photovoltaïques au sol, les

résidences démontables constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs tels que les yourtes, les tipis...), à l'exception de celles autorisées dans les conditions définies au paragraphe 1.2.

- 1-1.2 Dans les secteurs répertoriés en zone humides, sont notamment interdits toute construction, toute installation ou tout aménagement du sol non adaptés ou incompatibles avec la valorisation ou la préservation des milieux humides.
- 1-1.3 Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par la trame « secteur à risques d'instabilité des terrains » s'appliquent les dispositions suivantes, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, installations ou ouvrages ayant pour objet de renforcer la stabilité des terrains et de réduire les risques d'affaissement ou d'éboulement.

1-2 Sont soumis à condition les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :

1-2-1 Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs Nco, Ns1, Ns2, Ne, Ni, Np :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assimilés, ainsi que les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés autres que celles destinées à l'accueil de personnes sont autorisés, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont notamment autorisés les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité dans les conditions définies au paragraphe ci-avant.

1-2-2 Dans la zone naturelle N et dans le secteur Nco uniquement (hors secteurs Ne, Np, Ni, Ns1 et Ns2):

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m², et que cette extension ne compromette pas l'activité pastorale ou forestière et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans tous les cas, la surface totale après extension limitée (existant + extension) ne pourra pas dépasser 250 m².
- Les annexes - non accolées – aux habitations existantes (garage, abri de jardin,...) et les piscines à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes qu'elles soient situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation existante dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

1-2-3 Dans la zone naturelle N uniquement (hors secteurs Ne, Nco, Np, Ni, Ns1 et Ns2) :

- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment repéré au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment, dans ce cas la surface de plancher est limitée à 250 m².

1-2-4 Dans le secteur Nco :

Les aménagements, installations et constructions autorisés dans le secteur Nco devront permettre de maintenir les continuités écologiques, notamment pour les clôtures qui devront être réalisées de manière à maintenir une perméabilité pour la faune.

1-2-5 Dans le secteur de taille et de capacité limitée Ne :

Les constructions, occupations et utilisations suivantes sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les aires de jeux et de sport, et aménagements légers de loisirs,
- Les aires de stationnement
- Les constructions à destination d'équipements sportifs ou d'autres équipements recevant du public à condition que ce soit des bâtiments ouverts et que l'emprise au sol de chacune des constructions ne dépasse pas 200 m² ;
- l'extension des équipements collectifs existants dans la limite de 40 % de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU.

1-2-6 Dans le secteur de taille et de capacité limitée Np

Les constructions, occupations et utilisations suivantes sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les aires de jeux et de sport,
- Les aires de stationnement
- L'extension limitée à 25% de la surface de plancher initiale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas le caractère patrimonial de l'ensemble du bâtiment. Dans la limite de la hauteur des bâtiments existants
- Le changement de destination à des fins d'accueil du public ou de restauration dans le volume existant, d'un bâtiment repéré dans ce secteur au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

1-2-7 Dans le secteur de taille et de capacité limitée Ni :

Les constructions, occupations et utilisations suivantes sont autorisées, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité existante dans le secteur Ni, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, nouvelles à destination d'industrie, d'entrepôt, de bureau, nécessaires à l'activité existante dans le secteur Ni, ainsi que l'extension des constructions existantes, à condition que la surface totale de plancher créée (construction nouvelle, extension...), ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU;
- L'aménagement d'aires de stationnement et autres installations nécessaires au fonctionnement de cette activité.

1-2-8 Sont affectés par les secteurs à risque d'inondation :

- La Zone N touchée par les secteurs R2, R3 et Rh,
- Le secteur Ne entièrement compris dans le secteur à risques R3I,
- Le secteur Nco touché par les secteurs R1, R2, et R3,

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sont soumis aux conditions définies au paragraphe 4-1 des dispositions générales.

- 1-2-9 Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques**, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sont soumis aux conditions définies au paragraphe 5 des dispositions générales.
- 1-2-10 Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques en zone humide**, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sont soumis aux conditions définies au paragraphe 6 des dispositions générales.
- 1-2-11 Les éléments de paysage, ou les éléments du patrimoine bâti repérés au titre du L 151- 19 du code de l'urbanisme, ainsi que des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger repérés au titre L 151-23 du code de l'urbanisme** sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1 Hauteur des constructions et des clôtures

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 faitage 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. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

❖ Hauteur des constructions :

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation ne doit pas excéder 5 mètres pour les annexes aux habitations, et 8 mètres pour les autres bâtiments.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement, ou au changement de destination de bâtiments existants dépassant les hauteurs maximum autorisées. Dans ce cas, la hauteur initiale au sommet de la construction ne doit pas être augmentée après travaux.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assimilés.

Dans le secteur Ne : la hauteur maximum au sommet des constructions destinées à des équipements sportifs et autres équipements recevant du public est limitée à 8 m.

Dans le secteur Ni : la hauteur maximum au sommet des constructions à usage d'activités est limitée à 10 m.

Dans le secteur Np : la hauteur maximum autorisée doit s'inscrire dans la limite de la hauteur des bâtiments existants.

❖ Clôtures :

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures mesurée en façade des voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 2 mètres.

Cette limite ne s'applique pas à aux murs existants en pierre ou en galet dépassant cette hauteur, cependant, cette hauteur existante ne pourra pas être augmentée après travaux.

2-1-2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement (marges de recul par rapport à l'axe des routes départementales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de constructions existantes, ainsi qu'aux piscines et annexes aux habitations existantes.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les prescriptions sont les suivantes toute construction doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques soit selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

2-1-3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

❖ Constructions nouvelles

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à 1 m minimum de la limite séparative.

❖ Bâtiments existants et équipements techniques:

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à :

- l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements.

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

Dispositions générales :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains, et en harmonie avec les composantes de l'architecture traditionnelle.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur et modèles des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, notamment les projets de facture contemporaine exprimant une

recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate forme sont exclus.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Toitures :

Les toitures en pente seront obligatoirement recouvertes en tuiles, à dominante rouge « brique », couleur de la tuile mécanique traditionnelle, ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières et vérandas. Toutefois, l'emploi du bois et/ou couverture transparente en toiture peut être autorisé pour les abris bois ouverts (au moins sur 3 côtés) d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Les toits « terrasses » sont interdits, les toitures végétalisées doivent respecter une pente minimum de 10%.

Matériaux et couleurs des façades :

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs brillantes ou très claires comme le blanc),
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois),
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

La conception des bâtiments annexes et leurs matériaux extérieurs doivent respecter un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux pour former un ensemble architectural esthétiquement cohérent.

Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas d'une édification à l'alignement des voies et espaces publics, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein avec arase arrondie réalisé en pierre, ou en galet
- soit d'un mur construit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'une grille ou de panneaux grillagés.

Les poteaux métalliques pouvant constituer l'armature des clôtures devront être obstrués à leur sommet. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

La réfection des murs en pierre ou en galets doit être réalisée avec le même type de matériaux et selon l'aspect du mur d'origine.

Équipements techniques :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans les murs de

clôture, ou dans une construction annexe. Pour les coffrets intégrés à la façade principale, ils seront sans saillie sur le plan de cette façade principale ; les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les coffrets et boîtes aux lettres ne devront pas déborder sur l'espace public.

Pour les façades visibles de la voie publique, en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Dispositifs énergie renouvelable :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique doivent présenter une volumétrie qui s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être posées en toiture. Elles doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade sur rue est interdite. Dans le cas d'opération de plusieurs logements, il est imposé une antenne unique pour l'ensemble des logements.

Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique, et mettre en place des systèmes adaptés pour réduire les nuisances sonores.

❖ Prescriptions spécifiques sur patrimoine bâti au sens du L 151 -19 du Code de l'Urbanisme

RAPPEL : Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 7-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

A l'alignement des voies publiques, les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences diversifiées et adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

Les haies monospécifiques et composées d'espèces n'appartenant pas à la végétation naturelle de la région (exemple haie de thuyas), sont interdites.

Sur les limites séparatives, la hauteur des haies est limitée à 2,50 mètres. En bordure du domaine public la hauteur des haies est limitée à 2m.

Les arbres et arbustes d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être plantés à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative ou du domaine public.

❖ **Traitement des abords des bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

❖ **Prescriptions spécifiques sur éléments de paysage au sens du L 151 -23 du code de l'urbanisme**

RAPPEL : Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 7-3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Concernant les éléments de paysage de type : alignement d'arbres, arbres singuliers,... identifiés au sens du L 151 -19 du Code de l'Urbanisme par une trame spécifique sur les documents graphiques, ils sont soumis aux dispositions de l'article 7-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement. Ces plantations existantes doivent être maintenues. Si leur suppression s'avère inévitable pour des raisons phytosanitaires, la replantation d'éléments de même type s'impose. Les arbres identifiés et en bon état doivent être conservés.

❖ **Espaces Boisés Classés :**

RAPPEL : Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, notamment, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2-4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit obligatoirement être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être dimensionnées en cohérence avec la capacité d'accueil attendue des équipements ou installations collectives.

Pour une destination d'habitation, il est prévu au moins une place de stationnement par logement que ce soit dans le cas d'une construction neuve, dans le cas d'une opération de rénovation (démolition-reconstruction) ou dans le cas d'une réhabilitation avec changement de destination.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres au minimum et être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

3-2 Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Toutefois, pour les bâtiments identifiés en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, pouvant faire l'objet d'un changement de destination et lorsqu'il n'y a pas possibilité de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, le recours à des sources privées est autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

Assainissement :

❖ **Eaux pluviales**

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

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

❖ **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur, et respecter le type de filière préconisé dans le secteur considéré.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Electricité - Téléphone - Fibre :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux électriques, les réseaux câblés et de communications électroniques, ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être réalisés en souterrain.

ANNEXE AU REGLEMENT : LEXIQUE

AVERTISSEMENT

Le lexique a pour objet de préciser la portée de certains termes et notions techniques employés dans le règlement. Les dispositions littérales des titres I à V du présent règlement priment sur les définitions contenues dans le présent lexique.

ACCES

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

ACROTERE

Élément d'une façade, situé du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord pour permettre le relevé d'étanchéité.

AFFOUILLEMENT DU SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

ALIGNEMENT

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un emplacement réservé (reporté sur le document graphique du règlement), soit d'un plan d'alignements (qui figure en annexe du PLU).

AMENAGEMENT DANS LE VOLUME EXISTANT

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface de plancher (SP) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

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. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que 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. Exemples d'annexes : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

ARBRE REMARQUABLE

Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysage, qui justifient sa préservation ou son intégration au projet d'aménagement ou de construction.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'utilisation des sols (exemple : hangar agricole qui devient habitation).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Il s'agit du rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction.

COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION DU SOL

Ce coefficient représente le pourcentage du sol naturel imperméabilisé suite à des travaux (par exemple construction de bâtiments d'habitation, d'annexes, de terrasse, de voirie...).

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée sur l'unité foncière et la surface totale de l'unité foncière. Entre dans le calcul de la surface globale imperméabilisée, la totalité des surfaces ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol : notamment toiture, terrasse étanche, voie d'accès goudronnée, piscine...

COMBLES

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

CONSTRUCTION

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

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

CONSTRUCTION PRINCIPALE (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture.

L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

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

DEFRICHEMENT

Constitue un défrichage, toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière. Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

DEMOLITION

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre ou de le rendre inutilisable.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENERGIES RENOUVELABLES

Les sources d'énergie renouvelables sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

ESPACES BOISE CLASSE

En application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont les espaces libres de toute construction en surface.

ESPACES VERTS

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés libres de toute construction en surface comme en sous-sol, constituées par de la terre meuble végétale ou substrat, engazonnées et plantées ou traitées en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.

EXHAUSSEMENT DU SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

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.

FACADE

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

FAITAGE

Le faitage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

FRONT BATI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou selon un recul généralement fixe dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise généralement le tissu urbain traditionnel des centres bourgs jusqu'au milieu du XXème siècle.

GABARIT

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

HABITATION LEGERES DE LOISIERS (H.L.L.)

Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

HAUTEUR ABSOLUE

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.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations, ou activités qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, de nuisances, d'insalubrité ou de danger, et qui peuvent présenter des inconvénients pour le voisinage, pour la protection de la nature, de l'environnement,...

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.

LIMITE SEPARATIVE

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

LOCAL ACCESSOIRE

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

Les locaux accessoires 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 ...

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

Le lotissement est une opération d'aménagement qui a pour objet la division d'une ou plusieurs unités foncières contiguës en vue de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

La déclaration préalable est prévue pour les lotissements de moins de trois lots sans création de voies ou espaces communs et situés en dehors d'un site classé ou d'un secteur sauvegardé. Le permis d'aménager est requis dans les autres cas.

MODENATURE

Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc).

NIVEAU

Hauteur mesurée à partir d'un élément de référence (exemple : un niveau représente une hauteur d'environ 2,50 m à 3 m mesurée) à partir du terrain naturel en fonction du nombre de niveaux d'une construction : rez-de-chaussée, rez-de-chaussée + un étage, rez-de-chaussée + deux étages, ...).

PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

Terrain aménagé en vue de l'accueil d'habitations légères de loisirs

PERMIS d'AMENAGER

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder aux aménagements sur le terrain du faisant l'objet du permis d'aménager.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder à l'édification sur le terrain du projet faisant l'objet du permis de construire

PROSPECT

Règles de recul imposé par les articles 6 et 7 du présent règlement ou par les règles d'implantation du document graphique du règlement.

RECU (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des voies et emprises publiques. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

RETRAIT ou RECU (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

SAILLIE

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

SOL NATUREL

Le sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURFACE DE PLANCHER

Selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du **nu intérieur des façades** après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE TOTALE

Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

UNITE FONCIERE

C'est l'étendue d'une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

USAGE

L'usage d'une construction est à rattacher à la destination principale pour laquelle la construction est prévue.

VOIE ET EMPRISE PUBLIQUES :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, 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....

VOIRIE

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la plate-forme qui comprend la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

Définitions destinations

Les définitions sont issues du lexique national de l'urbanisme et de l'arrêté du 10 novembre 2016. Ce lexique a été étoffé de définitions supplémentaires permettant de clarifier les principales terminologies utilisées dans le règlement et les adapter au contexte local.

6.1. LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

Les destinations des constructions* sont définies à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les 5 destinations et les 20 sous-destinations de constructions* pouvant être réglementées par les règlements des plans locaux d'urbanisme :

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les destinations de constructions* prévues à l'article R.151-27 comprennent les sous-destinations suivantes (R.151-28) :

- Destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. *Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes*
- 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. *Elle comprend notamment les maisons forestières et les scieries*

- Destination « habitation » :

- 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. Elle recouvre également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens du 3° de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code Général des Impôts (les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme)*
- 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, EHPAD, les résidences hôtelières à vocation sociale, les centres d'hébergement d'urgence et les résidences autonomie*

- Destination « commerce et activités de service » :

- 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. *Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès* en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcutiers, les poissonniers ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, coiffeurs,...*
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (ex : enseigne METRO, grossistes,...)
- La sous-destination « **activités de services 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. Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions* où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin,...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions* permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa,...
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions* démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b° du 4° de l'article 261-D du Code Général des Impôts. Elle recouvre notamment les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances,... ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs
- 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

- Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- 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'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif

- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
 - La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage
- Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :**
- 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. *Elle comprend notamment les constructions* industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture,...)*
 - La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique. *Elle inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données*
 - La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. *Elle comprend notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale*
 - 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