

Département de la Loire
Commune de VALEILLE



FOREZ_EST
communauté de communes



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Règlement de projet

Certifié conforme à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 15 juin 2021

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214203192-20210615-DEL1_15-06-2021-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/06/2021



Ingénieurs conseils en bâtiment et urbanisme durables
15 place de la république - 43130 RETOURNAC
contact@dedale-scop.fr - www.dedale-scop.fr



Thibaut Doucerain
Paysagiste DPLG



Bureau d'études en environnement
47 av. des Ribas, 13 770 VENELLES
74 av. Georges Bonnac, 33 000 BORDEAUX

www.mtda.fr
mtda@mtda.fr



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	6
DG 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme–	7
DG 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations –	7
DG 3 : Adaptations mineures	8
DG 4 : Le droit de préemption urbain	8
DG 5 : Les reconstructions en cas de démolition ou destruction	8
DG 6 : Rappel des procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisation du sol	8
1 – Réglementation des boisements	9
2 – Réglementation portant sur l'assainissement	9
3 – Réglementation applicable en matières d'isolation acoustique.....	9
DG 7 : Division du territoire en zones	9
1 - Les zones urbaines	9
2 - Les zones à urbaniser.....	10
3 - Les zones agricoles.....	10
4 - Les zones naturelles.....	10
DG 8 : Accès et Voirie	11
1 - Limitation des accès.....	11
2 - Marges de recul	11
DG 9 : Aspect extérieur	13
1 - La tenue des parcelles	13
2 - L'adaptation au terrain et à l'environnement	13
3 - Le volume et l'aspect architectural.....	14
4 - Les toitures	14
5 - Les murs, enduits, façades et éléments de surfaces	15
6 - Les ouvertures	16
7 - Les locaux annexes	16
8 - Les Clôtures et les haies (sauf agricole)	16
9 - Les devantures de magasins	16
10 - Les étangs et les haies naturelles	17
DG 10 : Préservation et création de cheminements modes doux	17
DG 11 : Rappel des dispositions à appliquer en matière de protection incendie	17
DG 12 : Récupération des eaux de pluies	17
DG 13 : Dispositions à appliquer en matière de protection environnementale	18
1 – Protection des zones humides	18
2 – Protection des trames vertes et bleues	18
DG 14 : Dispositions liées à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétique	19
1 – Énergie grise.....	19
2 – Énergie renouvelable	19
DG 15 : Dispositions particulières liées aux règles d'éloignement et de réciprocité	19
DG 16 : Diversifications des plantations – Prévention à l'exposition aux pollens - lutte contre l'ambroisie	19
DG 17 : Rappels liés au risque radon	20
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
CHAPITRE 1 : RÈglement de la zone UA	22
Caractère de la zone	22
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	22
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	22
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	22
SECTION II : Conditions de l'occupation des sols	23
Article UA 3 : Accès et voirie	23



Article UA 4 : Desserte par les réseaux.....	23
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale.....	25
Article UA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	25
Article UA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	25
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	26
Article UA 9 : Emprise au sol des constructions	26
Article UA 10 : Hauteur des constructions.....	26
Article UA 11 : Aspect extérieur.....	26
Article UA 12 : Stationnement des véhicules.....	26
Article UA 13 : Espaces libres et plantations	27
SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques–	27
Article UA 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique.....	27
Article UA 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	27
CHAPITRE 2 : Règlement de la zone UB	28
Caractère de la zone	28
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	28
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	28
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	28
SECTION II : Conditions de l'occupation des sols	29
Article UB 3 : Accès et voirie	29
Article UB 4 : Desserte par les réseaux	30
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains	31
Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	32
Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	32
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	33
Article UB 9 : Emprise au sol des constructions.....	33
Article UB 10 : Hauteur des constructions.....	33
Article UB 11 : Aspect extérieur.....	33
Article UB 12 : Stationnement des véhicules.....	33
Article UB 13 : Espaces libres, plantations.....	34
SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques–	34
Article UB 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique.....	34
Article UB 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	34
CHAPITRE 3 : Règlement de la zone UL	35
Caractère de la zone	35
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	35
Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	35
Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	35
SECTION II : Conditions de l'occupation des sols	35
Article UL 3 : Accès et voirie	35
Article UL 4 : Desserte par les réseaux	36
Article UL 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale	37
Article UL 5 : Caractéristiques des terrains.....	37
Article UL 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	38
Article UL 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	38
Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	38
Article UL 9 : Emprise au sol des constructions	38
Article UL 10 : Hauteur des constructions	38
Article UL 11 : Aspect extérieur	39
Article UL 12 : Stationnement des véhicules	39
Article UL 13 : Espaces libres, plantations	39
SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques–	40



Article UL 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique.....	40
Article UL 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	40

CHAPITRE 4 : Règlement de la zone UE	41
Caractère de la zone	41
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	41
Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	41
Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	41
SECTION II : Conditions de l'occupation des sols	42
Article UE 3 : Accès et voirie	42
Article UE 4 : Desserte par les réseaux	42
Article UE 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale	43
Article UE 5 : Caractéristiques des terrains	44
Article UE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	44
Article UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	44
Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	44
Article UE 9 : Emprise au sol des constructions.....	44
Article UE 10 : Hauteur des constructions.....	45
Article UE 11 : Aspect extérieur.....	45
Article UE 12 : Stationnement des véhicules	45
Article UE 13 : Espaces libres, plantations	46
SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques–	46
Article UE 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique.....	46
Article UE 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	46
CHAPITRE 5 : Règlement de la zone UH	47
Caractère de la zone	47
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	47
Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	47
Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	47
SECTION II : Conditions de l'occupation des sols	48
Article UH 3 : Accès et voirie.....	48
Article UH 4 : Desserte par les réseaux.....	49
Article UH 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale.....	50
Article UH 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	50
Article UH 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	50
Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	51
Article UH 9 : Emprise au sol des constructions	51
Article UH 10 : Hauteur des constructions	51
Article UH 11 : Aspect extérieur	51
Article UH 12 : Stationnement des véhicules	52
Article UH 13 : Espaces libres, plantations	52
SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques–	52
Article UH 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique.....	52
Article UH 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	52
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	53
Caractère de la zone	54
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	54
Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	54
Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	54
Règles applicables	54



TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
Caractère de la zone	56
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	56
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	56
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	56
SECTION II : Conditions de l'occupation des sols	57
Article A 3 : Accès et voirie	57
Article A 4 : Desserte par les réseaux	57
Article A 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale	59
Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	59
Article A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	59
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	60
Article A 9 : Emprise au sol des constructions	60
Article A 10 : Hauteur des constructions	60
Article A 11 : Aspect extérieur	60
Article A 12 : Stationnement des véhicules	61
Article A 13 : Espaces libres, plantations	61
SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques–	61
Article A 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique	61
Article A 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	62
TITRES 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	63
Caractère de la zone	64
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	64
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	64
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	64
SECTION II : Conditions de l'occupation des sols	65
Article N 3 : Accès et voirie	65
Article N 4 : Desserte par les réseaux	65
Article N 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale	67
Article N 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	67
Article N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	67
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	68
Article N 9 : Emprise au sol des constructions	68
Article N 10 : Hauteur des constructions	68
Article N 11 : Aspect extérieur	68
Article N 12 : Stationnement des véhicules	69
Article N 13 : Espaces libres, plantations	69
SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques–	69
Article N 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique	69
Article N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	69
ANNEXES	70
I - Lexique national de l'urbanisme issu du décret relatif (2015-1783) à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et portant sur la modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme	71



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES



DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME—

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Valeille.

Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS —

Le présent règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme, figurant au chapitre I du Titre I du Livre I du Code de l'Urbanisme.

Cependant, demeurent applicables sur le territoire communal :

- les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.

Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la santé Publique
- Le Code Civil
- Le Code de la construction et de l'habitation
- Le Code de la Voirie Routière
- Le Code Général des Collectivités Territoriales
- Le Code Rural et de la Pêche Maritime
- Le Code Forestier
- Le Code du Patrimoine
- Le Code de l'Environnement
- Le Code Minier
- Le Règlement Sanitaire et Départemental, etc...
- Les autres législations et réglementations en vigueur

Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique. Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

En application du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables :

- les emplacements réservés : Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics. Ils sont repérés au plan de zonage et listés dans le présent PLU (pièce n°6 du PLU).
- les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés au plan de zonage.

Deux bâtiments emblématiques de la commune, qui par la qualité architecturale de leurs constructions ou des possibilités de réaffectation qui pourraient y être attachées, méritent l'application d'un règlement applicable autre que celui de la zone A ou N. Ces derniers sont donc soumis à la réglementation de la zone U. Il s'agit du château de Ste Anne et du Château de Soleillant.

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.



De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

DG 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section...»

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation n'est possible pour l'article 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

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

DG 4 : LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (DPU) est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, comme outil de maîtrise foncière et de gestion du développement de la commune.

DG 5 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE DEMOLITION OU DESTRUCTION

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation...) et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

DG 6 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL

Le permis de construire (article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.



Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L. 311-2 du Code Forestier.

Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an (consécutifs ou non) est subordonné à l'obtention d'une autorisation (article R. 421-23-d du Code de l'Urbanisme).

Une règle constante s'applique quelque soit le type de zonage traversé par un cours d'eau à savoir que tout type de construction est interdit à l'intérieur d'une bande de 10.00 m comptée à partir de la berge. Cette règle ne s'oppose pas aux prescriptions particulières édictées par la réglementation applicable en zone inondable.

Les autorisations d'urbanisme concernant des projets à proximité des cours d'eau pourront faire l'objet de prescriptions particulières concernant le risque inondation.

1 – Réglementation des boisements

La commune de Valeille est couverte par un règlement des boisements, établi par arrêté préfectorale du 17 avril 1979. La prise en compte des dispositions contenues dans ce document est obligatoire.

L'arrêté est joint en annexe au dossier de PLU.

2 – Réglementation portant sur l'assainissement

La commune de Valeille est couverte par un règlement du service assainissement collectif, approuvé le 3 juillet 2014 par le conseil municipal, et par un règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC) approuvé le 14 décembre 2020.

Les règlements sont joints en annexe sanitaire du dossier du PLU. La prise en compte des dispositions contenues dans ces documents est obligatoire.

3 – Réglementation applicable en matières d'isolation acoustique

Les établissements de santé, les établissements d'enseignements et les hôtels doivent se conformer aux arrêtés ministériels du 25 avril 2003.

Les lieux diffusants à titre habituel de la musique amplifiée, notamment lorsque les locaux sont contigus de bâtiment comportant des locaux à usage d'habitation ou destinés à un usage impliquant la présence prolongée de personnes, sont soumis à l'article R.571-25 et suivants du Code de l'Environnement.

DG 7 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Valeille est couvert par le Plan Local d'Urbanisme se divise en quatre types de zones :

1 - Les zones urbaines

Article R151-18 : Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont dites zone « U », dans celles-ci les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme proposées sont liées au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

- **La zone UA** correspond au secteur bâti le plus ancien et le plus dense du bourg de Valeille et dans lequel la plupart des constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Il s'agit de l'hypercentre du bourg, cette zone regroupe des logements, des commerces, des services municipaux, l'église. Elle constitue l'identité du bourg.



- **La zone UB** correspond à l'extension du bourg de Valeille. Il s'agit d'un espace urbain, occupé principalement par des bâtiments à usage d'habitation. Ce secteur est susceptible de se densifier.
- **La zone UH** correspond au hameau de la Côte.
- **La zone UL** est une zone urbaine, mais spécifiquement réservée à des activités de loisirs et de tourisme.
- **La zone UE** est une zone urbaine, mais spécifiquement réservée à des activités économiques. Elle est composée de la sous zone UEa, réservée aux activités artisanales présentes au nord du bourg, et de la sous-zone UEc spécifiquement réservée à des activités commerciales.

2 - Les zones à urbaniser

Article R123-6 : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** ».

- **La zone AU1** correspond à deux parcelles au cœur du tissu urbain existant. Elle est destinée à recevoir des constructions et aménagements à usage d'habitation et est constructible immédiatement sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, du respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement de PLU.
- **La zone AUL** est destinée à recevoir des constructions et des aménagements spécifiquement liés à des activités de loisirs et ou de tourismses.

Les constructions par phase sont autorisées.

3 - Les zones agricoles

Article R*123-7 : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Les zones agricoles sont dites « **zones A** » : Cette zone comprend un sous-secteur Aco qui correspond aux corridors écologiques et à la mise en place de la trame verte et bleue.

4 - Les zones naturelles

Article R*123-8 : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles et forestières sont dites « **zones N** » : Cette zone comprend 3 sous-secteurs :

- **La zone Nco**, qui correspond aux corridors écologiques et à la mise en place de la trame verte et bleue ;



- La **zone Nrb**, qui correspond aux réservoirs de biodiversité ;
- La **zone NC**, qui correspond à l'emprise foncière du cimetière ;

DG 8 : ACCES ET VOIRIE

1 - Limitation des accès

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-3 du code de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application du code de l'urbanisme.

Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dument motivé.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagement peuvent être imposées.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15m recommandés).

2 - Marges de recul

En bordure de routes départementales et au-delà des limites d'agglomération, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage et rappelées dans le tableau suivant, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

Les reculs particuliers suivants sont en outre, à respecter, au-delà des limites d'agglomération :

MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE			
Numéros	Nature	Habitations	Autres constructions
RD 10	RIG	25m	20m
RD 18	RIL	15m	15m
RD 112	RIL	15m	15m

Pour les voies communales, la marge de recul finale demandée est de 8 m.

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.



Recul des extensions de bâtiments existants :

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles.

Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route.

Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Écoulement des eaux pluviales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte de la gestion des eaux pluviales dans leurs projets. À ce titre, un guide technique « Gestion intégrée des eaux pluviales » élaboré par Loire Forez agglomération est joint en annexe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

« Dans le cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluie ailleurs que dans les fossés de celle-ci, le rejet d'eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté ;
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention ;
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil départemental. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.
- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisation, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs ;
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires des gestions des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du



volume d'eau pluviale à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route. »

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement le nécessitant.

Il est rappelé que les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due notamment à l'urbanisation.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires (exemple usages autorisés extérieur (arrosage, lavage véhicule) ; exemple usages autorisés à l'intérieur (lavage sol, lavage linge...))

Les règles techniques générales :

- Tout raccordement qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit ;
- A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une marque de signalisation qui comporte la mention « eau potable » et un pictogramme explicite.

Les règles techniques spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :

- Dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différente (eau potable/eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillables ;
- Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérées de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants: entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

DG 9 : ASPECT EXTERIEUR

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti déjà existant.

Pour tout type de constructions et tout type de zone :

1 - La tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2 - L'adaptation au terrain et à l'environnement

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Les projets agricoles peuvent déroger à cette règle.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-après.



3 - Le volume et l'aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,00 m ne sont pas autorisées. De plus, les pentes de terre ne devront pas excéder 25 % par rapport au terrain naturel, sauf pour les digues et retenues collinaires. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Les constructions dont l'aspect général ou comportant certains détails architecturaux, d'un type affirmé étranger à la région, sont interdites.

Cas particulier de l'architecture contemporaine :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site, en référence au volet paysager de la demande de permis de construire.

4 - Les toitures

Cas général

Les toitures sont à deux pans minimum, d'une pente comprise entre 25% et 50%. Toutefois la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible.

Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur du bâtiment et de préférence parallèlement à l'axe de la voie publique. Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m² d'emprise au sol (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum).

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Pour les habitations :

Les couvertures seront de couleur rouge et en tuiles. D'autres matériaux sont autorisés pour les constructions de type serre, véranda, piscine ou pergolas.

Les couvertures des bâtiments annexes devront s'inscrire en compatibilité avec celles du bâtiment principal.

Pour les bâtiments industriels :

Les couvertures seront réalisées :

- soit en tuiles sur voliges
- soit en plaques PST,
- soit en bac acier
- sauf pour les tunnels et les serres.

Les matériaux devront être de teinte mate ou foncée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc... à l'exception des existantes.)



Pour les bâtiments agricoles:

Les toitures sont à deux pans minimum, d'une pente comprise entre 15% et 50%. Les couvertures seront réalisées :

- soit en tuiles sur voliges ;
- soit en plaques PST ;
- Soit en plaques fibrociment ;
- Soit en plaques translucides ;
- soit en bac acier ;

Sauf pour les tunnels et les serres.

Les matériaux devront être de teinte mate ou foncée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc... à l'exception des existantes.)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lieux de culte.

5 - Les murs, enduits, façades et éléments de surfaces

Cas général :

Le ton blanc est interdit.

Pour les maçonneries de pierres apparentes, les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue.

Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc...) le parement extérieur doit être constitué avec un mortier de grain grossier, composé éventuellement de chaux grasse et de sable de carrière. **Ils devront se référer au nuancier déposé en mairie.**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée.

Pour l'ensemble des constructions :

Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.

Pour les bâtiments agricoles :

Les bardages en bois, le bardage métallique et les plaques translucides sont autorisés.

Revêtements de façade :

Les revêtements de façades seront conformes au nuancier déposé en Mairie.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries et serrureries devront être peintes de couleur discrète et s'adapter au nuancier des façades. Une harmonie devra être mise en place entre les menuiseries et les revêtements de façades.



Les tons autorisés sont les suivants :

Teintes blancs et noirs : RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9011, RAL9018, RAL9004, RAL9006, RAL9007, RAL9017, RAL9022, RAL9023.

Teintes de gris : RAL7000, RAL7001, RAL7002, RAL7003, RAL7005, RAL7006, RAL7009, RAL7010, RAL7011, RAL7012, RAL7013, RAL7015, RAL7016, RAL7022, RAL7023, RAL7024, RAL7026, RAL7030, RAL7031, RAL7032, RAL7034, RAL7035, RAL7036, RAL7037, RAL7038, RAL7039, RAL7040, RAL7042, RAL7043, RAL7044, RAL7046, RAL7008, RAL7045, RAL7047, RAL7048.

Teintes de bleu : RAL5000, RAL5001, RAL5003, RAL5007, RAL5008, RAL5009, RAL5012, RAL5014, RAL5023, RAL5024.

Teintes de brun : RAL8000, RAL8001, RAL8002, RAL8003, RAL8004, RAL8007, RAL8008, RAL8011, RAL8012, RAL8014, RAL8015, RAL8016, RAL8017, RAL8023, RAL8024, RAL8025, RAL8028, RAL8029.

Teintes d'orange : RAL2000, RAL2001, RAL2002, RAL2004, RAL2009, RAL2003, RAL2008, RAL2010, RAL2011, RAL2012, RAL2013.

Sont notamment interdites les constructions suivantes :

- Les constructions en rondins ;
- Les constructions présentant une volumétrie et/ou un aspect extérieur inspiré de l'architecture de type « chalet alpin », à savoir façade principale en pignon, débords de toiture supérieurs à 0.50m, pente de toiture prononcée ;

6 - Les ouvertures

Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

7 - Les locaux annexes

Ils doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions. Les exploitations agricoles ne sont pas soumises à la règle.

8 - Les Clôtures et les haies (sauf agricole)

Elles seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes. Elles seront aussi discrètes que possible.

D'une manière générale la hauteur totale des clôtures et/ou des haies est limitée à 2 m (y compris avec le muret).

Si les clôtures sur voies sont réalisées par un mur plein celui-ci devra être revêtu du même enduit que les façades de la construction.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Les clôtures en panneaux préfabriqués sont interdites à l'exception des grilles métalliques ajourées.

Lorsque les murs sont en pierre apparente, les aménagements pratiqués dans la clôture devront en conserver l'aspect initial, notamment par le traitement en pierre des trumeaux ou d'arrêt de murs.

Le type de clôture utilisé devra être précisé lors du dépôt du permis de construire.

9 - Les devantures de magasins

Les façades commerciales ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée.



10 - Les étangs et les haies naturelles

La destruction des mares, étangs ou haies naturelles est interdite. En cas de difficulté technique elles pourront être reproduites à proximité, à condition d'être situées sur la même parcelle et de taille identique (dimensions et profondeur).

De plus, les étangs de la commune s'inscrivent dans la compétence ENS (Espace Naturel Sensible) du département ainsi que le bois de Sury qui jouxte ces derniers.

Les haies seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux de préférence autochtones.

DG 10 : PRESERVATION ET CREATION DE CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

DG 11 : RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

DG 12 : RECUPERATION DES EAUX DE PLUIES

La récupération des eaux de pluie est autorisée sous réserve qu'elle soit effectuée à l'aval de toitures inaccessibles et que leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'effectuent dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne :

- Les usages autorisés :
 - Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ;
 - À l'intérieur des habitations : alimentation des chasses d'eau et lavage des sols
 - A titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du ministère en charge de la santé) de l'eau de pluie, assurant notamment sa désinfection ;
 - Les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable ;

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public (ERP) est strictement interdite.

- Les règles techniques générales :
 - Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit ;
 - A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.
- Les règles techniques spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :
 - Dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différente (eau potable/eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillables.
 - Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérées de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.



DG 13 : DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

1 – Protection des zones humides

Les zones humides présentes sur la commune de Valeille et indiquée sur le plan de zonage sont totalement inconstructibles et préservées de toute activité industrielle ou minière.

Dans ces zones, des aménagements légers à but pédagogiques ou liés aux activités qui participent à la gestion et à l'entretien de la zone humides sont tolérés (chemins piétons, panneaux d'information, balises, etc...). Ils devront se faire autant que possible en bordure des zones humides, et devront être compatibles, le cas échéant, avec le plan de gestion du site. Ces aménagements seront également potentiellement soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Police de l'eau (article R.214-1 du Code de l'Environnement).

Pour les zones humides situées en zone urbanisées, les constructions pourront être autorisées, mais devront s'attacher à réduire leur impact sur la zone humide concernée. Les mesures de réduction de l'impact consistent par exemple à :

- Placer la construction à proximité de la route d'accès et non pas en fond de parcelle.
- Limiter l'emprise de la construction
- Ne pas construire d'ouvrages en profondeur tels que cave, garage ou piscine.
- Respecter des exigences en termes de maintien de surfaces libres.

Il est rappelé que toutes constructions ou travaux en zone humide, même en milieu urbain, sont soumis à la Loi sur l'Eau et dépendent du régime de la déclaration si la surface de zone humide impactée est supérieure à 0.1 ha et de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1ha (Rubrique 3.3.1.0 de l'Article R. 214-1 du Code de l'Environnement). Les inspecteurs de la Police de l'Eau évalueront au cas par cas la pertinence des mesures compensatoires proposées en application du SDAGE.

2 – Protection des trames vertes et bleues

Les trames vertes et bleues (TVB) sont l'ensemble des continuités écologique. Afin de préserver et restaurer les continuités écologiques repérées dans le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions particulières fixées ci-après :

- Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants, dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.
- Les travaux, ouvrages et installations légères, ayant pour objet de permettre la découverte du milieu naturel par le public, ou la gestion et la restauration du milieu naturel, sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels.
- Les extensions mesurées
- Les dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau. Les clôtures doivent être ajourées à 70% minimum et/ou doublées d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;
- Les exhaussements et les affouillements, exclusivement liés soit à la restauration écologique des lieux, à la gestion du risque inondation ou à un projet de construction.
- Les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou au service public.
- Les constructions nouvelles et extensions liées aux exploitations agricoles existantes et à proximité de celles-ci.

Les haies paysagères, arbres isolés et ripisylve présentes sur la commune de Valeille et indiquée sur le plan de zonage sont à préserver.



DG 14 : DISPOSITIONS LIEES A L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA TRANSITION ENERGETIQUE

1 – Énergie grise

L'amélioration de la performance environnementale d'un bâtiment s'appuie sur la réduction de ses impacts environnementaux tout au long de son cycle de vie (de la production des éléments le composant à sa démolition). Afin de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, les choix de matériaux intégreront aux côtés des critères de performances techniques, impact sanitaire et économique, l'analyse de l'impact environnemental de ces matériaux, notamment en termes d'énergie grise.

Les concepteurs ne choisissent que des matériaux dont l'impact sur l'environnement et sur la santé aura été minimisé.

2 – Énergie renouvelable

Il est autorisé la réalisation d'équipement de production d'énergie renouvelable sous condition qu'ils ne rentrent pas en contradiction avec d'autres enjeux importants, tels que l'insertion urbaine et paysagère, la commodité d'usages, les contraintes techniques d'implantation.

Afin de favoriser le développement de l'énergie solaire, il sera privilégié au maximum des surfaces de façades et de toitures orientées sud pour les versants de l'adret.

L'installation d'une éolienne domestique est interdite dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Les parcs éoliens au sol sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Leur implantation sera conditionnée au respect d'une distance d'éloignement supérieur de 200m de celle des textes en vigueur. Ils devront être en dehors des champs de visibilité des monuments historiques.

Dans la mesure du possible, pour les constructions à usage d'habitations, il sera privilégié des équipements de production d'énergie renouvelable d'origine solaire et de biomasse (bois, granulés, etc.).

DG 15 : DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AUX REGLES D'ELOIGNEMENT ET DE RECIPROCITE

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant une autorisation d'urbanisme, à l'exception des extensions de constructions existantes.

DG 16 : DIVERSIFICATIONS DES PLANTATIONS – PREVENTION A L'EXPOSITION AUX POLLENS – LUTTE CONTRE L'AMBROISIE

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Département de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Dans le cadre de la lutte contre les nuisances liées à l'exposition aux pollens, il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes. Il peut être utile de se référer aux guides en ligne élaborés par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) « végétation en ville »

En matière de lutte contre l'ambrosie, conformément à l'arrêté préfectoral n°2019-09 du 18/07/2019 relatif à la lutte contre l'ambrosie, la destruction de l'Ambrosie est obligatoire sur le département de la Loire.



DG 17 : RAPPELS LIES AU RISQUE RADON

La commune de la Valeille classée en risque 3 au niveau du risque radon.

Une plaquette d'information émanant de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) portant sur le radon dans les habitations est disponible sur le site de l'IRSN. Des recommandations pour réduire l'exposition au radon y sont indiquées.



TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur bâti le plus ancien de la commune et dans laquelle la plupart des constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Il s'agit de l'hypercentre du bourg. Zone à l'habitat dense, elle remplit une pluralité de fonctions non nuisances (habitat, commerces, services municipaux). Elle constitue l'identité du bourg.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la desserte des réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) est strictement interdite.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- L'ouverture et l'installation de carrières ;
- Les bâtiments agricoles nouveaux ;
- Les nouveaux bâtiments pour activités industrielles ;
- La création, l'aménagement ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à autorisation, en application de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, qui ne correspondent pas à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone, et qui présenteraient des risques de nuisances inacceptables pour le voisinage ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone ;
- L'aménagement et la pratique du camping et du stationnement de caravanes et camping-cars, hors garage et d'une durée supérieure à 3 mois ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) et les terrains de caravanes ;

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions particulières :

- Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
- Les établissements artisanaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² et s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat ;
- Les annexes (abris de jardins, garage, piscine) implantée à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation.
- Les établissements commerciaux s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal et ou industriel à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage ;
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage ;



- Les aires de jeux et de sport ouvert au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol nécessaire à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- Les aires de stationnement ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt généraux.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 : Accès et voirie

Accès :

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

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès ; la sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration de l'accès ou encore de l'intensité du trafic.

Voirie :

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme adaptée à l'opération qu'elle doit desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte (défense incendie notamment).

Toute voie se terminant en impasse après que toute solution de bouclage ait été étudiée, doit être aménagée dans sa partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. L'impasse demeure l'exception.

Ces prescriptions sont complétées dans la DG8 du présent règlement.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante.

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En zone Urbaine et à Urbaniser, l'alimentation en eau potable par une ressource strictement privée est strictement interdite.

Pour toutes constructions et toutes zones, il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...). Les réseaux doivent être



clairement identifiables et physiquement disjointes. Un dispositif agréé contre les retours d'eau pollués est obligatoire.

Pour les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable desservie par une ressource privée (source, puits, forage), en l'absence du réseau de distribution public, alors l'utilisation de cette ressource ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune.
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformations alimentaires, est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurés.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement (si celui-ci existe) après accord du gestionnaire de réseau. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

En matière d'assainissement des eaux usées, qu'il soit collectif ou non collectif, les projets devront être conformes au règlement d'assainissement applicable annexé au présent dossier de PLU.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (eaux usées d'origine commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou touristique, mais aussi des eaux pluviales et d'eau de vidange de piscine privée) au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet. Si elle est autorisée, elle doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales et ruissellement

L'infiltration des eaux pluviales est prioritaire à toutes autres formes de traitement.

Si l'impossibilité est démontrée par une étude spécifique, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales, avec un débit de fuite limité à la parcelle de 5l/s/ha. Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.



Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement ; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée.

Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement ; la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée sauf accord par les services techniques municipaux.

Electricité, téléphonie et communication numérique

Toute construction ou installation nouvelle, doivent être raccordées au réseau électrique, téléphonique et communication numérique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux sont à prévoir pour permettre la desserte du réseau très haut débit.

Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins deux logements ou d'activités, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

Ces derniers devront être en concordance avec le règlement du service des déchets CCFE.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan de zonage et tout en respectant les directives énoncées dans le DG8, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou futures
- soit à l'alignement des constructions existantes limitrophes

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la sécurité de la circulation ou la salubrité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier. Des implantations différentes seront admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure,
- pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, les dispositifs techniques tels que dépassés de toiture, pare soleil, auvent permettant d'assurer la protection solaire, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Cependant, si ce dernier déborde sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

Article UA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

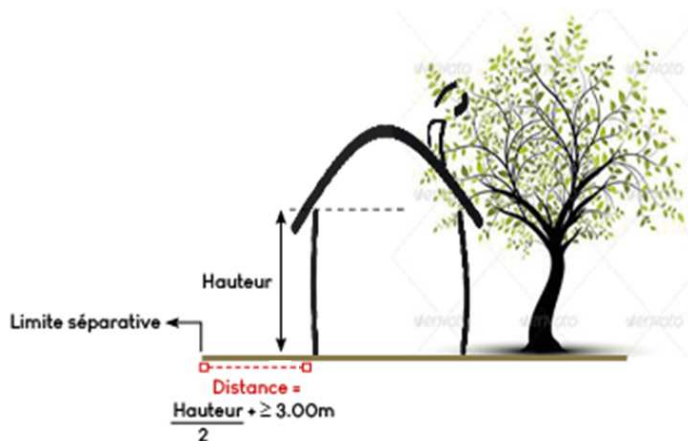
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.
- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m ;

- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà, la hauteur maximum sera de 4 m.

L'implantation de bassin (comprenant la piscine ainsi que ses « plages ») non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 1.5 m est imposé.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.



Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

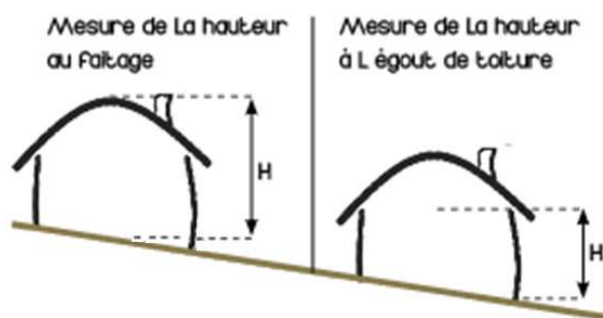
Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 m au faîtage.

Les ouvrages techniques du service public, les bâtiments publics ou d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur.



La hauteur maximale au faîtage des locaux annexes est limitée à 4.00 m. ou à la demi-hauteur de la construction principale afin de préserver la cohérence des fronts bâtis.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (DG 9).

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules (tout véhicule motorisé même deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.



Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

En cas d'aménagement d'immeubles ou maisons existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigé.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales, non répertoriées comme envahissante, et constitués d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux de préférences autochtones.

Il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes. À ce titre, il est utile de se référer au guide en ligne « végétation en ville » élaboré par le RNSA.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTROMAGNETIQUES—

Article UA 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique

Pour les constructions neuves et les extensions : les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.
- Limiter les ombres portées sur les bâtiments alentour

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions liées à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétiques (DG14).

Article UA 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique. Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.



CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de l'extension du bourg, de densité faible à moyenne. Ce secteur est susceptible de se densifier du fait d'un parcellaire permettant parfois l'ajout d'une seconde construction. La zone recouvre les opérations de lotissements qu'elles soient récentes ou anciennes ainsi que le pavillonnaire diffus et quelques bâtiments artisanaux ou industriel.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la desserte des réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) est strictement interdite.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- L'ouverture et l'installation de carrières,
- Les bâtiments agricoles nouveaux,
- Les lotissements à usage d'activité industrielle ou artisanale,
- La création, l'aménagement ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à autorisation, en application de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, qui ne correspondent pas à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone, et qui présenteraient des risques de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone,
- L'aménagement et la pratique du camping et du stationnement de caravanes et camping-cars, hors garage et d'une durée supérieure à 3 mois,
- Les habitations de loisirs (HLL) et les terrains de caravanes.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions particulières :

- Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
- Les établissements artisanaux et ou commerciaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 400 m² et si cela n'occasionne pas de gêne supplémentaire pour l'habitat ;
- Les annexes (abris de jardins, garage, piscine) implantée à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes sous réserve de ne pas créer de nuisance pour le voisinage (application de la règle de réciprocité);
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal, et/ ou industriel à condition que les travaux envisagés n'augmentent pas les nuisances supportées par le voisinage ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel (production et stockage),
- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées soumise à déclaration existantes sous réserve que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage ;

- Les aires de jeux et de sport ouvert au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol nécessaire à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- Les aires de stationnement ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt généraux.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété,

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 : Accès et voirie

Accès

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

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

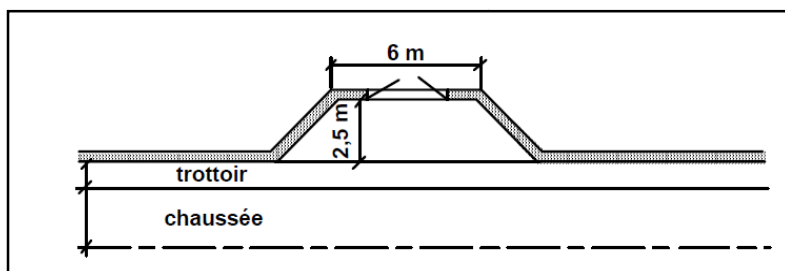
Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès ; la sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration de l'accès ou encore de l'intensité du trafic.

Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme adaptée à l'opération qu'elle doit desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte (défense incendie notamment).

Toute voie se terminant en impasse est l'exception et doit être aménagée dans sa partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cependant, il sera en priorité recherché un tracé de voie débouchant permettant de relier deux quartiers.

Les garages et portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner devant sans empiéter sur la chaussée, ou le domaine public.



Ces prescriptions sont complétées dans la DG8 du présent règlement.



Article UB 4 : Desserte par les réseaux

L'extension de l'urbanisation est conditionnée par la desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, dans ces zones, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) n'est pas prioritaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante.

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...).

En zone Urbaine et à Urbaniser, l'alimentation en eau potable par une ressource strictement privée est strictement interdite.

Pour toutes constructions et toutes zones, il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...). Les réseaux doivent être clairement identifiables et physiquement disjoints. Un dispositif agréé contre les retours d'eau pollués est obligatoire.

Pour les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable desservie par une ressource privée (source, puits, forage), en l'absence du réseau de distribution public, alors l'utilisation de cette ressource ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune.
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformations alimentaires, est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurés.

Assainissement Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement après accord du gestionnaire de réseau. En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement à la parcelle conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre. Une étude de filière d'assainissement avec test de perméabilité est vivement recommandée.

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

En matière d'assainissement des eaux usées, qu'il soit collectif ou non collectif, les projets devront être conformes au règlement d'assainissement applicable annexé au présent dossier de PLU.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (eaux usées d'origine commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou touristique, mais aussi des eaux pluviales et d'eau de vidange de piscine privée) au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet. Si elle est autorisée, elle doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.



En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales et ruissellement :

L'infiltration des eaux pluviales est prioritaire à toutes autres formes de traitement.

Si l'impossibilité est démontrée par une étude spécifique, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales, avec un débit de fuite limitée à la parcelle de 5l/s/ha. Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

Certains secteurs de la commune comportent des zones naturelles humides alimentées par des écoulements libres superficiels qui devront être impérativement préservés.

En cas d'absence de réseaux publics de collecte des eaux usées, toute mise en œuvre d'une filière individuelle de traitement devra justifier d'une étude préalable de faisabilité à la parcelle.

Toute filière d'infiltration d'eaux pluviales devra faire l'objet d'une étude spécifique de faisabilité.

Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement ; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée.

Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement ; la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée.

Electricité, téléphonie et communication numérique

Toute construction ou installation nouvelle, doivent être raccordées au réseau électrique, téléphonique et communication numérique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux sont à prévoir pour permettre la desserte du réseau très haut débit.

Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins deux logements ou d'activités, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organiser pour pratiquer le tri sélectif.

Ces derniers devront être en concordance avec le règlement du service des déchets CCFE.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan de zonage et tout en respectant les directives énoncées dans le DG8, les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. L'espace libre devra être traité et entretenu.
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes.

Des implantations différentes seront admises dans les cas suivants :

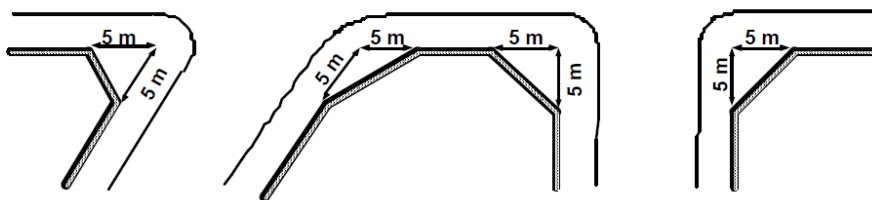
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure,
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions contigües.
- pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de son accès,
- pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, les dispositifs techniques tels que dépassés de toiture, pare soleil, auvent permettant d'assurer la protection solaire, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Cependant, si ce dernier déborde sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

Visibilité dans les carrefours :

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être exigé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou en retrait par rapport à l'alignement.

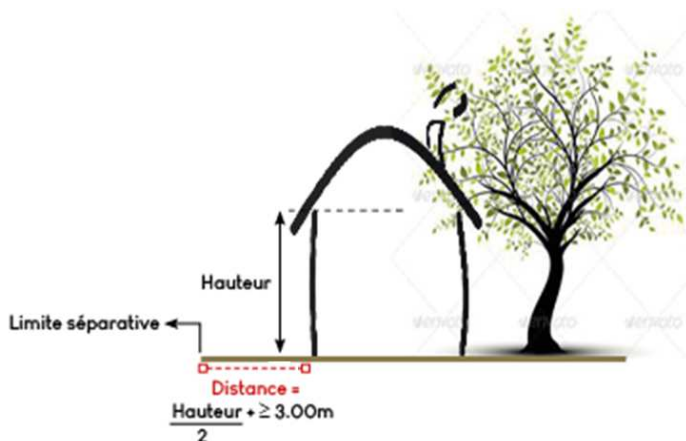
La longueur de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au moins 5 mètres depuis le point d'angle.



Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m ;
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en



limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà la hauteur maximum sera de 4 m.

L'implantation de bassin (comprenant la piscine ainsi que ses « plages ») non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 1.5 m est imposé.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

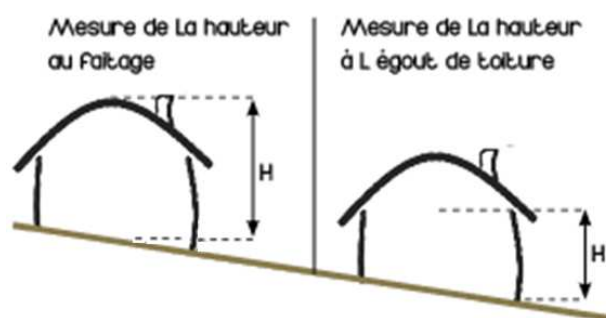
Article UB 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Les ouvrages techniques du service public, les bâtiments publics ou d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale au faîtage des locaux annexes est limitée à 4.00 m. ou à la demi-hauteur de la construction principale afin de préserver la cohérence des fronts bâtis, toute implantation à l'alignement du domaine public devra être justifiée.



Article UB 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9).

Article UB 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules (tout véhicule motorisé y compris deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

En cas d'aménagement d'immeubles ou maisons existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigé.



Article UB 13 : Espaces libres, plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales, non répertoriées comme envahissante, et constitués d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux de préférences autochtones.

Il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes. A ce titre, il est utile de se référer au guide en ligne « végétation en ville » élaboré par le RNSA.

Toute opération d'au moins cinq logements devra comprendre un espace commun planté d'une superficie au moins égale à 5% de la surface de l'opération. Cet espace public devra, autant que possible, être central ou marquer l'entrée de l'opération.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTROMAGNETIQUES—

Article UB 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique

Pour les constructions neuves et les extensions : les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.
- Limiter les ombres portées sur les bâtiments alentour

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions liées à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétiques (DG14).

Article UB 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique. Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.



CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine au cœur du tissu urbain. Elle est spécifiquement réservée à des activités de loisirs et de tourisms.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la desserte des réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) est strictement interdite.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites:

Toutes constructions nouvelles, occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article UL2.

Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions particulières :

- les constructions destinées aux activités de loisirs et de tourisms exclusivement, à conditions de ne pas aggraver les gênes et nuisances existantes vis-à-vis du voisinage résidentiel.
- les constructions à usage d'habitation uniquement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone. Leur emprise au sol ne doit pas dépasser la moitié de celle de la construction à usage d'activités et leur surface de plancher ne doit pas excéder 80 m².
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes. La surface de plancher des extensions ne doit pas dépasser 30% de la surface de plancher existante.
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Le développement d'habitations légères de loisirs, sous conditions qu'elles soient temporaires et démontables, sans possibilité d'extension, et dont la surface de plancher totale n'excède pas 50m².
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes ;
- Les aires de stationnement ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement et de Code minier ;
- La reconstruction à l'identique après démolition ou destruction est autorisée.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UL 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux.



Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées, afin de permettre le croisement des véhicules lourd et comporter un trottoir.

Ces prescriptions sont complétées dans la DG8 du présent règlement.

Article UL 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante.

Les ressources non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...).

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En zone Urbaine et à Urbaniser, l'alimentation en eau potable par une ressource strictement privée est strictement interdite.

Pour toutes constructions et toutes zones, il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...). Les réseaux doivent être clairement identifiables et physiquement disjoints. Un dispositif agréé contre les retours d'eau pollués est obligatoire.

Pour les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable desservie par une ressource privée (source, puits, forage), en l'absence du réseau de distribution public, alors l'utilisation de cette ressource ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune.
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformations alimentaires, est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurés.

Incendie

Les établissements devront respecter les normes en vigueur en matière de protection contre l'incendie.

Certains établissements devront justifier de dispositions internes propres pour assurer leur défense incendie.

Assainissement Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement après accord du gestionnaire de réseau. En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement à la parcelle conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre.



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

En matière d'assainissement des eaux usées, qu'il soit collectif ou non collectif, les projets devront être conformes au règlement d'assainissement applicable annexés au présent dossier de PLU.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (eaux usées d'origine commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou touristique, mais aussi des eaux pluviales et d'eau de vidange de piscine privée) au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet. Si elle est autorisée, elle doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales et ruissellement :

L'infiltration des eaux pluviales est prioritaire à toutes autres formes de traitement.

Si l'impossibilité est démontrée par une étude spécifique, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales, avec un débit de fuite limitée à la parcelle de 5l/s/ha. Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire,

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures) dimensionné en fonction des surfaces au sol imperméabilisées.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

Electricité et téléphonie

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Collecte des déchets

Le stockage des déchets de chaque construction devra être prévu en dehors des emprises publiques. S'il est visible de l'espace public celui-ci devra être aménagé pour ne pas nuire à l'aspect général de la zone.

Article UL 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale

Non réglementé.

Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement ; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée.

Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement ; la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée.

Article UL 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UL 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan de zonage et tout en respectant les directives énoncées dans le DG8, les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul de 7 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. L'espace libre devra être traité et entretenu.
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes.

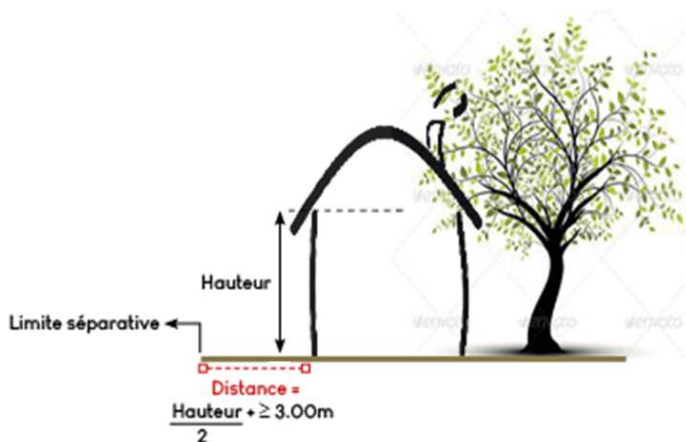
En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, les dispositifs techniques tels que dépassés de toiture, pare soleil, auvent permettant d'assurer la protection solaire, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Cependant, si ce dernier déborde sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

Dans le cas de constructions, d'ouvrages techniques et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être autorisée en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Article UL 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m ;
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà la hauteur maximum sera de 4 m.



Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

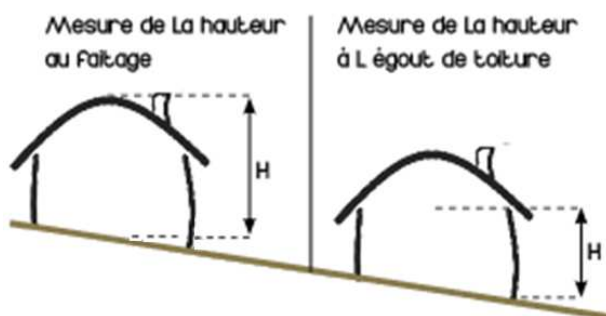
Article UL 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage.





Les ouvrages techniques du service public, les bâtiments publics ou d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale au faitage des locaux annexes est limitée à 4.00 m. ou à la demi-hauteur de la construction principale afin de préserver la cohérence des fronts bâtis, toute implantation à l'alignement du domaine public devra être justifiée.

Article UL 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9).

Article UL 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules (tout véhicule motorisé y compris deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées aux activités de loisir et de tourisme, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

En cas d'aménagement sans reprise du gros œuvre, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigé.

Article UL 13 : Espaces libres, plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales, non répertoriées comme envahissante, et constitués d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux de préférences autochtones.

Il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes. À ce titre, il est utile de se référer au guide en ligne « végétation en ville » élaboré par le RNSA.

Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre pour trois places.

Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison de deux arbres de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu. La justification devra être apportée dans le volet paysager de la demande de permis de construire.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

Une surface minimum de 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.



SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTROMAGNETIQUES—

Article UL 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique

Pour les constructions neuves et les extensions : les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.
- Limiter les ombres portées sur les bâtiments alentour

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions liées à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétiques (DG14).

Article UL 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus par le pétitionnaire.



CHAPITRE 4 : REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zone réservée aux activités économiques.

Il est créé deux sous zones :

- La zone UEa : Il s'agit des entreprises présentes au nord du bourg. Cette zone est spécifiquement dédiée aux activités économiques à vocation artisanale.
- La zone UEc : Il s'agit d'un commerce réhabilité par la commune et un secteur que la commune souhaite dynamiser au vu de sa position à côté du bourg. Elle est spécifiquement dédiée aux activités commerciales

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la desserte des réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) est strictement interdite.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes nouvelles constructions, occupations et utilisations du sol autres que celle énoncées à l'article UE2.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions particulières :

Dans le secteur UE, sont admises sous conditions particulières :

- les constructions à usage d'habitation uniquement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone. Leur emprise au sol ne doit pas dépasser la moitié de celle de la construction à usage d'activités et leur surface de plancher ne doit pas excéder 80 m².
- les aires de stationnement;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général ;
- les affouillements et exhaussement de sol liés aux aménagements et constructions autorisés dans cette zone.

En secteur UEa sont également admises sous conditions particulières :

- **l'aménagement et l'extension des constructions existantes.** La surface de plancher des extensions ne doit pas dépasser 30% de la surface de plancher existante.
- les **constructions à usage artisanal exclusivement**, à conditions de ne pas aggraver les gênes et nuisances existantes vis-à-vis du voisinage résidentiel.

En secteur UEc sont également admises sous conditions particulières :

- **l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage commercial exclusivement.** La surface de plancher des extensions ne doit pas dépasser 50% de la surface de plancher existante.
- les **constructions à usage commercial exclusivement**,



SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées, afin de permettre le croisement des véhicules lourd et comporter un trottoir.

Ces prescriptions sont complétées dans la DG8 du présent règlement.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante.

Les ressources non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...).

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En zone Urbaine et à Urbaniser, l'alimentation en eau potable par une ressource strictement privée est strictement interdite.

Pour toutes constructions et toutes zones, il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...). Les réseaux doivent être clairement identifiables et physiquement disjoints. Un dispositif agréé contre les retours d'eau pollués est obligatoire.

Pour les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable desservie par une ressource privée (source, puits, forage), en l'absence du réseau de distribution public, alors l'utilisation de cette ressource ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune.
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformations alimentaires, est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurés.

Incendie

Les établissements devront respecter les normes en vigueur en matière de protection contre l'incendie.



Certains établissements devront justifier de dispositions internes propres pour assurer leur défense incendie.

Assainissement Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement après accord du gestionnaire de réseau. En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement à la parcelle conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre.

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

En matière d'assainissement des eaux usées, qu'il soit collectif ou non collectif, les projets devront être conformes au règlement d'assainissement applicable annexés au présent dossier de PLU.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (eaux usées d'origine commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou touristique, mais aussi des eaux pluviales et d'eau de vidange de piscine privée) au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet. Si elle est autorisée, elle doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales et ruissellement :

L'infiltration des eaux pluviales est prioritaire à toutes autres formes de traitement.

Si l'impossibilité est démontrée par une étude spécifique, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales, avec un débit de fuite limitée à la parcelle de 5l/s/ha. Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire,

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures) dimensionné en fonction des surfaces au sol imperméabilisées.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

Electricité et téléphonie

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Collecte des déchets

Le stockage des déchets de chaque construction devra être prévu en dehors des emprises publiques. S'il est visible de l'espace publique celui-ci devra être aménagé pour ne pas nuire à l'aspect général de la zone.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale

Non réglementé.

Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement ; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée.

Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement ; la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan de zonage et tout en respectant les directives énoncées dans le DG8, les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul de 7 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. L'espace libre devra être traité et entretenu.
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes.

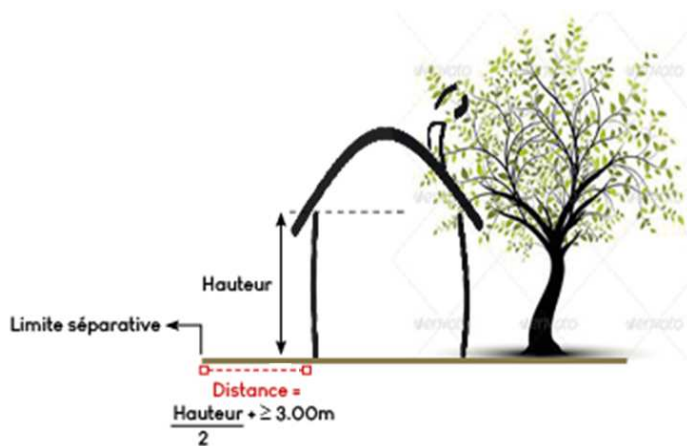
En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, les dispositifs techniques tels que dépassés de toiture, pare soleil, auvent permettant d'assurer la protection solaire, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Cependant, si ce dernier déborde sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

Dans le cas de constructions, d'ouvrages techniques et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être autorisée en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Article UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m ;
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà la hauteur maximum sera de 4 m.



Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

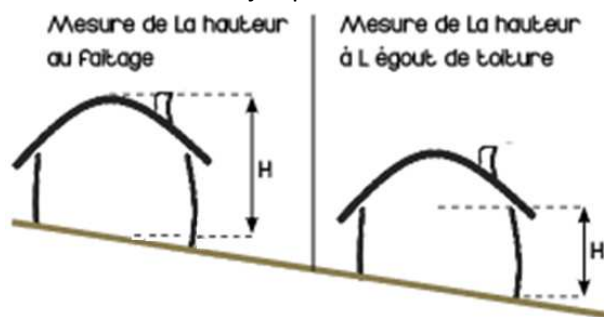
Non réglementé.

Article UE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclues.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 m au faîtage.

En zone UEc, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage



Article UE 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9).

Pour cette zone ces dernières sont complétées de la manière suivante :

Toitures

Les couvertures seront réalisées soit en tuiles sur voliges soit en plaques PST, soit en bac acier. Les matériaux devront être de teinte mate ou foncée. Les toitures végétalisées sont admises.

Les dispositifs de production d'eau chaude sanitaire solaire ou d'énergie photovoltaïque devront être intégrés dans le plan des toitures ou en superposition.

Murs, enduits, éléments de façades

L'emploi du bois en parement ou bardage est autorisé. Pour les bardages, tous les matériaux présentant des qualités de brillance et des couleurs agressives sont interdits.

Enseignes

Les enseignes devront être étudiées afin d'être en harmonie avec le paysage et les volumes construits. Elles devront figurer à la demande de permis de construire.

Locaux annexes

Tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur. Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Article UE 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules (tout véhicule motorisé y compris deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

En cas d'aménagement sans reprise du gros œuvre, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigé.



Article UE 13 : Espaces libres, plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales, non répertoriées comme envahissante, et constitués d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux de préférences autochtones.

Il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes. À ce titre, il est utile de se référer au guide en ligne « végétation en ville » élaboré par le RNSA.

Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre pour trois places.

Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison de deux arbres de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu. La justification devra être apportée dans le volet paysager de la demande de permis de construire.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

Une surface minimum de 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTROMAGNETIQUES—

Article UE 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique

Pour les constructions neuves et les extensions : les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.
- Limiter les ombres portées sur les bâtiments alentour

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions liées à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétiques (DG14).

Article UE 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus par le pétitionnaire.



CHAPITRE 5 : REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du hameau de la Côte. L'objectif est de ne pas augmenter la constructibilité sur ce dernier.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la desserte des réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) est strictement interdite.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes nouvelles constructions, occupations et utilisations du sol autres que celle énoncées à l'article UH2 à l'exception des installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions particulières :

- l'entretien et l'aménagement des constructions existantes dans le volume initial ;
- les activités de tourisme (gîte rural, chambre d'hôtes) par aménagement de bâtiments existants ;
- Les extensions de bâtiment à usage d'habitations dans les conditions suivantes :
 - Les extensions sont accolées au bâtiment principal.
 - Seules les habitations existantes d'une surface plancher d'au moins 60m² peuvent faire l'objet d'extensions ;
 - Les extensions doivent être mesurées et ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher du bâtiment initial ;
 - La surface plancher finale après travaux (existant + extension) ne peut en aucun cas excéder 250m² ;
 - Dans le cas où ces extensions visent à créer des surfaces de planchers destinées à l'habitation, il ne pourra pas être créé de logement supplémentaire.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement et de Code minier ;
- Les annexes de types abris de jardin, carport, garage, piscine, pool house sont autorisées dans les conditions suivantes :
 - Chaque annexe doit être implantée à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation ;
 - La superficie totale des annexes (emprise au sol) ne peut excéder 50m² (hors piscine) ;
 - Les annexes comprennent un seul niveau maximum ;
- Les abris pour animaux non rattaché à une construction, inférieur à 20 m² d'emprise au sol sont autorisés à condition :
 - de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert ;
 - de s'intégrer parfaitement dans le paysage ;
 - d'être strictement réservés à l'abri des animaux et du fourrage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UH 3 : Accès et voirie

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et apporter toutes garanties en matière de sécurité pour les usagers.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

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

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

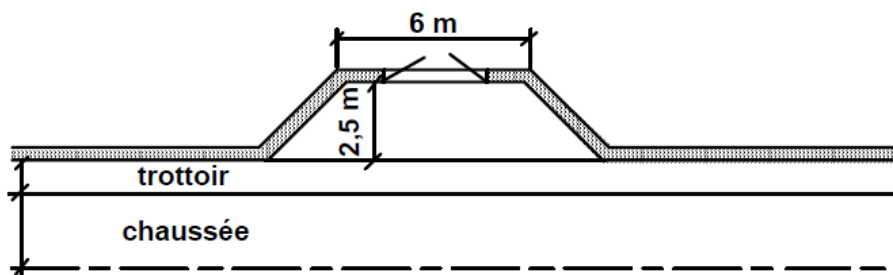
Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès ; la sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration de l'accès ou encore de l'intensité du trafic.

Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme adaptée à l'opération qu'elle doit desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte (défense incendie notamment).

Toute voie se terminant en impasse est l'exception et doit être aménagée dans sa partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cependant, il sera en priorité recherché un tracé de voie débouchante permettant de relier deux quartiers.

Les garages et portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner devant sans empiéter sur la chaussée, ou le domaine public.



Ces prescriptions sont complétées dans la DG8 du présent règlement.



Article UH 4 : Desserte par les réseaux

L'extension de l'urbanisation est conditionnée par la desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, dans ces zones, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) n'est pas prioritaire.

Eau potable

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En zone Urbaine et à Urbaniser, l'alimentation en eau potable par une ressource strictement privée est strictement interdite.

Pour toutes constructions et toutes zones, il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...). Les réseaux doivent être clairement identifiables et physiquement disjoints. Un dispositif agréé contre les retours d'eau pollués est obligatoire.

Pour les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable desservie par une ressource privée (source, puits, forage), en l'absence du réseau de distribution public, alors l'utilisation de cette ressource ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune.
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformations alimentaires, est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurés.

En l'absence ou en complément de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toute utilisation à des fins humaines devra être justifiée par des analyses de potabilité.

Assainissement Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement après accord du gestionnaire de réseau. En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement à la parcelle conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre.

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

En matière d'assainissement des eaux usées, qu'il soit collectif ou non collectif, les projets devront être conformes au règlement d'assainissement applicable annexés au présent dossier de PLU.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (eaux usées d'origine commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou touristique, mais aussi des eaux pluviales et d'eau de vidange de piscine privée) au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet. Si elle est autorisée, elle



doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales et ruissellement :

L'infiltration des eaux pluviales est prioritaire à toutes autres formes de traitement.

Si l'impossibilité est démontrée par une étude spécifique, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales, avec un débit de fuite limitée à la parcelle de 5l/s/ha. Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire,

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures) dimensionné en fonction des surfaces au sol imperméabilisées.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

Article UH 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale

Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement ; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée.

Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement ; la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée.

Article UH 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée en respectant les marges de recul par rapport aux routes départementales identifiées sur le plan de zonage et en respectant une marge de recul finale de 9m par rapport à l'axe des routes communales.

Toutefois, l'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, sans toutefois que la marge de recul ne soit inférieure à 5.00 mètres par rapport à l'alignement.

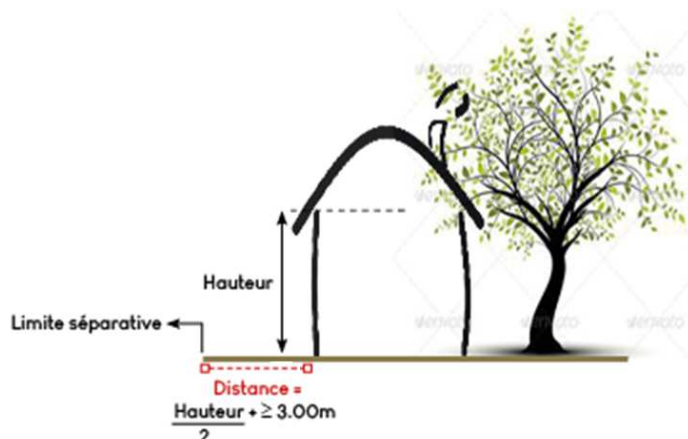
En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, les dispositifs techniques tels que dépassés de toiture, pare soleil, auvent permettant d'assurer la protection solaire, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Cependant, si ce dernier déborde sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

Article UH 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m ;
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà la hauteur maximum sera de 4 m.



L'implantation de bassin (comprenant la piscine ainsi que ses « plages ») non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 1.5 m est imposé.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UH 9 : Emprise au sol des constructions

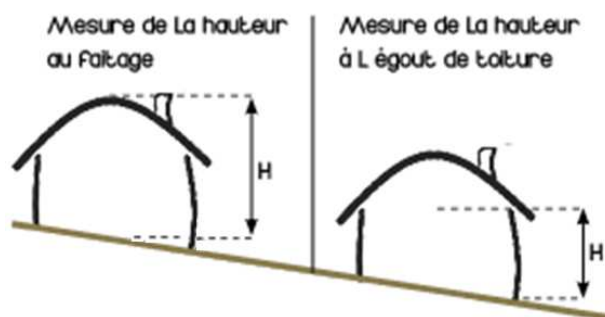
Non réglementé.

Article UH 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

La hauteur maximale au faîtage des annexes est limitée à 4.00 m à l'égout de toiture.



Article UH 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9).

Les prescriptions des dispositions générales sont remplacées et complétées de la manière suivante concernant les clôtures :

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Lorsqu'elles sont en pierre sèches, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités (environ tous les 15 mètres).
- Tout mur bétonné lisse est limité à 0,50 m de haut.



- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.
- Les clôtures en panneaux préfabriqués sont interdites à l'exception des grilles métalliques ajourées.
- Les murets doivent être enduits en harmonie.

Article UH 12 : Stationnement des véhicules

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Article UH 13 : Espaces libres, plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales, non répertoriées comme envahissante, et constitués d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux de préférences autochtones.

Il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes. À ce titre, il est utile de se référer au guide en ligne « végétation en ville » élaboré par le RNSA.

SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTROMAGNETIQUES—

Article UH 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique

Pour les constructions neuves et les extensions : les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.
- Limiter les ombres portées sur les bâtiments alentour

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions liées à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétiques (DG14).

Article UH 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique. Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.



TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites « zone AU ».

La zone à urbaniser « AU1 » est ouverte dès à présent à l'urbanisation. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Elle est située au cœur du bourg. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation.

La zone à urbaniser « AUL » est destinée à recevoir des constructions et des aménagements spécifiquement liés à des activités de loisirs et ou de tourisms.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la desserte des réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, dans ces zones, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) est strictement interdite.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes nouvelles constructions, occupations et utilisations du sol autres que celle énoncées à l'article AU2 à l'exception des installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises en zone AU1 sous conditions particulières :

- Les constructions et aménagements prévus dans l'orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU.
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt généraux.
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement et de Code minier ;

Sont admises en zone AUL sous conditions particulières :

- les constructions destinées aux activités de loisirs et de tourisms exclusivement, à conditions de ne pas aggraver les gênes et nuisances existantes vis-à-vis du voisinage résidentiel.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes ;
- Les aires de stationnement ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement et de Code minier ;

REGLES APPLICABLES

Pour la zone AU1, le contenu des articles UB 3 à UB 15 sont applicables en intégralité.

Pour la zone AUL, le contenu des articles UL 3 à UL 15 sont applicables en intégralité.



TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La vocation de la zone est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. L'agriculture y est l'activité dominante.

La zone Aco est une zone agricole identifiée comme corridor écologique, c'est la traduction de la trame verte et bleue.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions (sauf dérogation de l'article A2) et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zones Aco, toute construction nouvelle est interdite, sauf ouvrage technique et services publics (locaux permettant le fonctionnement des services publics pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains par exemple) sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la fonctionnalité des continuités écologiques.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les constructions, extension et aménagement de bâtiments agricoles et leurs annexes, nécessaire à l'activité agricoles,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles, lorsque ces activités constituent un prolongement de l'acte de production.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole).
- les serres et tunnels liés à l'activité des exploitations agricoles ;
- les activités de tourisme à la ferme liées à une exploitation agricole par aménagement de bâtiments agricoles existants et de caractère;
- les terrains de camping et de caravanning liés à l'activité agricole ;
- les extensions et habitations complémentaires à une exploitation agricole par réhabilitation de bâtiments ;
- les retenues collinaires ;
- les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des infrastructures et des services publics ou d'intérêt collectif (eau, assainissement, électricité, gaz, télécommunications, voirie, collecte des déchets...);
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement et de Code minier ;

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Conditions générales :

L'impact sur l'environnement des constructions, aménagement et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.



Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole dont la réalité économique est établie ;

Un seul bâtiment d'habitation sera autorisé par exploitation ;

La surface maximum de plancher des logements nécessaires à l'exploitation agricole est limitée à 130 m². Elle doit se situer à moins de 100 m de l'exploitation agricole.

Critères relatifs aux rénovations

Pour les bâtiments de plus de 250 m² de surface de plancher ; seules les rénovations, réhabilitations et les transformations sont autorisées dans l'enveloppe du bâtiment ;

Critères relatifs aux extensions :

Une extension est une construction accolée au bâtiment principal.

Seules les habitations existantes d'une surface plancher d'au moins 60m² peuvent faire l'objet d'extensions ;

Les extensions doivent être mesurées et ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher du bâtiment initial ;

La surface plancher finale après travaux (existant+extension) ne peut en aucun cas excéder 250m² ;

Critères relatifs aux annexes :

Les locaux annexes sont des constructions indépendantes de la construction principale. Par exemple les abris de jardin, garage, piscine.

Chaque annexe doit être implantée à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation ;

La superficie totale des annexes (emprise au sol) ne peut excéder 50m² (hors piscine) ;

Les annexes comprennent un seul niveau maximum ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 : Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, notamment en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies existantes ou à créer.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours ou de lutte contre l'incendie, le cas échéant pour le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères ; la plateforme de la voirie sera au minimum de 3 mètres de largeur.

En zone Aco, les voies d'accès y compris celles liées à la sécurité publique devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et lorsqu'elles sont bordées de fossés enherbés, ceux-ci intégreront des buses de section circulaire ou rectangulaire (ø 300-400 mm) permettant à la faune de petite taille de traverser.

Ces prescriptions sont complétées dans la DG8 du présent règlement.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.



Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Pour toutes constructions et toutes zones, il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...). Les réseaux doivent être clairement identifiables et physiquement disjoints. Un dispositif agréé contre les retours d'eau pollués est obligatoire.

Pour les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable desservie par une ressource privée (source, puits, forage), en l'absence du réseau de distribution public, alors l'utilisation de cette ressource ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune.
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformations alimentaires, est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurés.

En l'absence ou en complément de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toute utilisation à des fins humaines devra être justifiée par des analyses de potabilité.

Assainissement Eaux usées

En matière d'assainissement des eaux usées, qu'il soit collectif ou non collectif, les projets devront être conformes au règlement d'assainissement applicable annexé au présent dossier de PLU.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (eaux usées d'origine commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou touristique, mais aussi des eaux pluviales et d'eau de vidange de piscine privée) au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet. Si elle est autorisée, elle doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

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

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales est prioritaire à toutes autres formes de traitement.

Si l'impossibilité est démontrée par une étude spécifique, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales, avec un débit de fuite limitée à la parcelle de 5l/s/ha. Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire,

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures) dimensionné en fonction des surfaces au sol imperméabilisées.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement ; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée.

Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement, la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale

Non réglementé.

Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée en respectant les marges de recul par rapport aux routes départementales identifiées sur le plan de zonage et en respectant une marge de recul finale de 9m par rapport à l'axe des routes communales.

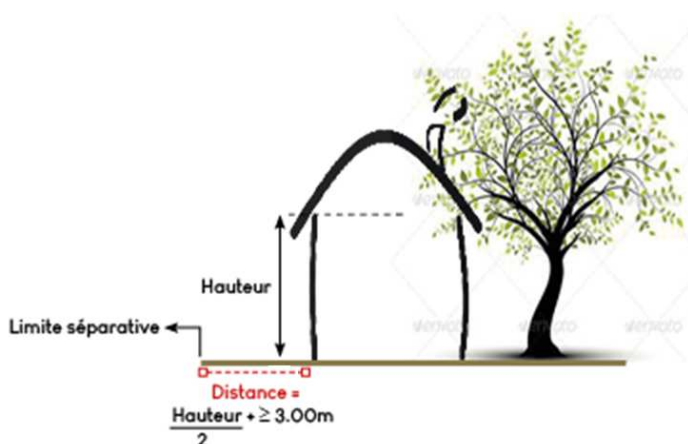
Toutefois, l'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, sans toutefois que la marge de recul ne soit inférieure à 5.00 mètres par rapport à l'alignement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, les dispositifs techniques tels que dépassés de toiture, pare soleil, auvent permettant d'assurer la protection solaire, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Cependant, si ce dernier déborde sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

Article A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m,
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà, la hauteur maximum sera de 4 m.



Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur des constructions

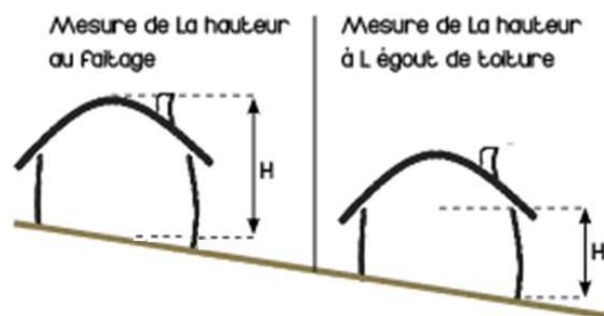
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder 14 mètres.

La hauteur des autres constructions ainsi que celles affectées au logement ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes aux logements et non mitoyennes ne devra pas dépasser 4 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions relevant d'impératifs techniques, telles que silos, réservoirs, châteaux d'eau ...etc.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Article A 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9).

Les prescriptions des dispositions générales sont remplacées et complétées de la manière suivante concernant les clôtures, sauf pour les clôtures agricoles :

- Lorsqu'elles sont en pierre sèches, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités (environ tous les 15 mètres).
- Tout mur bétonné lisse est limité à 0,50 m de haut.
- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.
- Les clôtures en panneaux préfabriqués sont interdites à l'exception des grilles métalliques ajourées d'une hauteur inférieure à 1.40 mètres.
- Les murets doivent être enduits en harmonie.

Pour la zone Aco, les prescriptions des dispositions générales sont remplacées et complétées de la manière suivante concernant les clôtures, sauf pour les clôtures agricoles :



En zone Aco, seules sont autorisées les clôtures trois fils sur poteaux bois et les clôtures végétales d'essences locales. En bordure des ruisseaux, une bande enherbée sera préservée pour permettre la continuité du corridor écologique.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules (tout motorisé y compris deux roues) correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 : Espaces libres, plantations

Les constructions neuves feront l'objet d'un plan paysagé spécifique joint à la demande de permis de construire pour lequel les plantations d'accompagnement proposées respecteront la nature des végétaux préexistants.

Il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes. À ce titre, il est utile de se référer au guide en ligne « végétation en ville » élaboré par le RNSA.

L'aspect général et la tenue des constructions et installations doivent être préservés.

Les bâtiments ou installations à usage agricole, ou d'activités autres doivent être accompagnés d'un traitement végétal (haie ou masse boisée), sauf contraintes techniques démontrées.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout aménagement, occupation et utilisation du sol qui s'opposerait à la conservation des mares ou des zones humides sont interdits.

Les haies bocagères sont entretenues, maintenues en état et complétées par des végétaux identiques à l'existant, sauf pour les exploitations agricoles.

SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTROMAGNETIQUES—

Article A 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique

Pour les constructions neuves et les extensions : les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.
- Limiter les ombres portées sur les bâtiments alentour

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions liées à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétiques (DG14).



Article A 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.



TITRES 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle ou forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ;

- La **zone Nco** est une zone naturelle identifiée comme corridor écologique, c'est la traduction de la trame verte et bleue ;
- La **zone Nrb** est zone naturelle identifiée comme réservoir de biodiversité ;
- La **zone NC** est une zone correspondante à l'emprise foncière du cimetière ;

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

En zone N

Toutes constructions nouvelles, occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N2 à l'exception des installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

En zones Nco et Nrb :

Toute construction nouvelle est interdite, sauf ouvrage technique et de services publics (locaux permettant le fonctionnement des services publics pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains par exemple) sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la fonctionnalité des continuités écologiques.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

En zone N:

- l'entretien et l'aménagement des constructions existantes dans le volume initial ;
- les constructions nouvelles à usage d'activités pastorales ou forestières dont la réalité économique est établie ;
- les activités de tourisme (gîte rural, chambre d'hôtes) par aménagement de bâtiments existants ;

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Conditions générales :

les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement et de Code minier ;

Critères relatifs aux rénovations

Pour les bâtiments de plus de 250 m² de surface de plancher, seules les rénovations, réhabilitations et les transformations sont autorisées dans l'enveloppe du bâtiment ;

Critères relatifs aux extensions :

Une extension est une construction accolée au bâtiment principal.



Seules les habitations existantes d'une surface plancher d'au moins 60m² de surface plancher peuvent faire l'objet d'extensions ;

Les extensions doivent être mesurées et ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher du bâtiment initial ;

La surface plancher finale après travaux (existant+extension) ne peut en aucun cas excéder 250m² ;

Critères relatifs aux annexes :

Les locaux annexes sont des constructions indépendantes de la construction principale. Par exemple les abris de jardin, garage, piscine.

Chaque annexe doit être implantée à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation ;

La superficie totale des annexes (emprise au sol) ne peut excéder 50m² (hors piscine) ;

Les annexes comprennent un seul niveau maximum ;

En zone NC :

sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement et/ou à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, sont autorisés sous conditions particulières :

- les différents travaux d'entretien et de développement du cimetière.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 3 : Accès et voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et apporter toutes garanties en matière de sécurité pour les usagers.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

En zone Nco, les voies d'accès y compris celles liées à la sécurité publique devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et lorsqu'elles sont bordées de fossés enherbés, ceux-ci intégreront des buses de section circulaire ou rectangulaire (ø 300-400 mm) permettant à la faune de petite taille de traverser.

Ces prescriptions sont complétées dans la DG8 du présent règlement.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Pour toutes constructions et toutes zones, il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...). Les réseaux doivent être



clairement identifiables et physiquement disjointes. Un dispositif agréé contre les retours d'eau pollués est obligatoire.

Pour les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable desservie par une ressource privée (source, puits, forage), en l'absence du réseau de distribution public, alors l'utilisation de cette ressource ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune.
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformations alimentaires, est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurés.

En l'absence ou en complément de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toute utilisation à des fins humaines devra être justifiée par des analyses de potabilité.

Assainissement Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement après accord du gestionnaire de réseau. En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre.

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

En matière d'assainissement des eaux usées, qu'il soit collectif ou non collectif, les projets devront être conformes au règlement d'assainissement applicable annexé au présent dossier de PLU.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (eaux usées d'origine commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou touristique, mais aussi des eaux pluviales et d'eau de vidange de piscine privée) au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet. Si elle est autorisée, elle doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales et ruissellement

L'infiltration des eaux pluviales est prioritaire à toutes autres formes de traitement.

Si l'impossibilité est démontrée par une étude spécifique, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales, avec un débit de fuite limité à la parcelle de 5l/s/ha. Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire. Un fossé constitue un réseau public.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire,

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures) dimensionné en fonction des surfaces au sol imperméabilisées.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement ; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée.

Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement ; la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale

Non réglementé.

Article N 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édictée en respectant les marges de recul par rapport aux routes départementales identifiées sur le plan de zonage et en respectant une marge de recul finale de 9m par rapport à l'axe des routes communales.

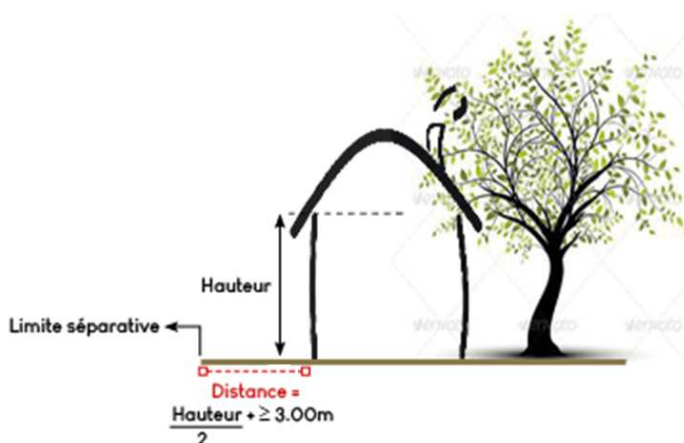
Toutefois, l'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, sans toutefois que la marge de recul ne soit inférieure à 5.00 mètres par rapport à l'alignement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, les dispositifs techniques tels que dépassés de toiture, pare soleil, auvent permettant d'assurer la protection solaire, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Cependant, si ce dernier débord sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

Article N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m,
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà, la hauteur maximum sera de 4 m.



Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

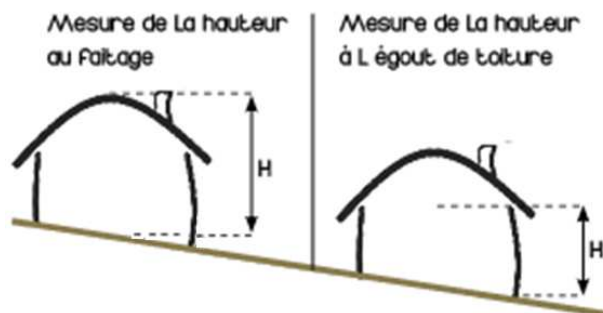
Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclues.

En zone N,

Pour les bâtiments à usage d'habitation : la hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,00 m à l'égout de toiture, celles des abris pour chevaux à 3,50 m.



Pour les zones N, Nco, Nrb, et NC :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos, etc...), les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de ces zones.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des éléments techniques nécessaires à l'exploitation forestière

Article N 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9).

Pour la zone N, les prescriptions des dispositions générales sont remplacées et complétées de la manière suivante concernant les clôtures :

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Lorsqu'elles sont en pierre sèches, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités (environ tous les 15 mètres).
- Tout mur bétonné lisse est limité à 0,50 m de haut.
- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.
- Les clôtures en panneaux préfabriqués sont interdites à l'exception des grilles métalliques ajourées.
- Les murets doivent être enduits en harmonie.

Pour la zone Nco et la zone Nrb, les prescriptions des dispositions générales sont remplacées et complétées de la manière suivante concernant les clôtures :



- En zone Nco, seules sont autorisées les clôtures trois fils sur poteaux bois et les clôtures végétales d'essences locales. En bordure des ruisseaux, une bande enherbée sera préservée pour permettre la continuité du corridor écologique.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Article N 13 : Espaces libres, plantations

Non réglementé.

SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTROMAGNETIQUES—

Article N 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique

Pour les constructions neuves et les extensions : les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.
- Limiter les ombres portées sur les bâtiments alentour

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions liées à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétiques (DG14).

Article N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.



ANNEXES



I - LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME ISSU DU DECRET RELATIF (2015-1783) A LA PARTIE REGLEMENTAIRE DU LIVRE IER DU CODE DE L'URBANISME ET PORTANT SUR LA MODERNISATION DU CONTENU DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. Façade

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

1.8. 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.

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

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

1.11. 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.



1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

2.1. Annexe

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

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

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

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

2.2. Bâtiment

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

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

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

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).



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

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

2.4. Construction existante

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

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

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

2.6. Extension

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

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

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

2.7. Façade

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

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

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de



construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

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

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

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

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

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

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

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

2.10. Limites séparatives

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

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.



2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3