



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRANSCOURT

Révision allégée n°1 Règlement

*Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du
15 décembre 2022 approuvant la révision allégée n°1*

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente,

Nathalie Miravete

Révision allégée :
Projet arrêté le 31/03/2022
Approuvé le : 15/12/2022



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES5

ARTICLE 1 -CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES	7
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	7

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....8

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 8

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	9
ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	9
ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE	9
ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	10
ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	11
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	11
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	12
ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	12
ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	13
ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	19
ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.....	19
ARTICLE UA 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	19
ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	20

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB21

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	21
ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	22
ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE	22
ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	23
ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	24
ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	24
ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	24
ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	25
ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	30
ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	30
ARTICLE UB 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	31
ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	31

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 32

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 32

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	32
ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	32
ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE	33
ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	34
ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	35
ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	35
ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	35
ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	36
ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	36
ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	36
ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	37
ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	40
ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	40
ARTICLE 1AU 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	41
ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	41

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 42

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 42

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	42
ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	43
ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE	43
ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	44
ARTICLE A5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES	45
ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	45
ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	45
ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	45
ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	46
ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	46
ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	46
ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	47
ARTICLE A13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.....	47
ARTICLE A14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	48
ARTICLE A15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	48

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 49

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 49

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	49
ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	50

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE	50
ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	51
ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	51
ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	51
ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	51
ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	51
ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	52
ARTICLE N13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS	52
ARTICLE N14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	52
ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	52

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES, A PROTEGER, A

CONSERVER OU A CREER 53

CARACTERE DE TERRAINS	53
ARTICLE L 113-1 DU CODE DE L'URBANISME	53
ARTICLE L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME	53
ARTICLE L 113-3 DU CODE DE L'URBANISME	54
ARTICLE L 113-4 DU CODE DE L'URBANISME	54
ARTICLE L 113-5 DU CODE DE L'URBANISME	54
ARTICLE L 113-6 DU CODE DE L'URBANISME	55
ARTICLE L 113-7 DU CODE DE L'URBANISME	55
ARTICLE R421-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	55
ARTICLE R421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME	55

ANNEXE N°1 - DEFINITIONS 57

ANNEXE N°2 – VOLUME DES CONSTRUCTIONS A TOIT TERRASSE 58

ANNEXE N°3 – GUIDE 59

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Toutefois, l'article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure, dans le cadre de procédures engagées avant le 1^{er} janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.

ARTICLE 1 - CHAMPS D' APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Branscourt aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit des zones UA et UB qui comprend le secteur UBzh.

2- Les zones à urbaniser non équipées ou insuffisamment équipées, sont destinées à l'extension du tissu urbain pour l'accueil de constructions nouvelles. Il s'agit de la zone 1AU.

3- Les zones agricoles équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « A ». La zone A comprend les secteurs Ae, Av et Azh.

4 – Les zones naturelles équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de sa qualité, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « N ». La zone N comprend le secteur Nzh.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement. Chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- | | | |
|---|------------|---|
| ✓ | Article 1 | <i>Occupations et utilisations du sol interdites</i> |
| ✓ | Article 2 | <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</i> |
| ✓ | Article 3 | <i>Accès et voirie</i> |
| ✓ | Article 4 | <i>Desserte par les réseaux</i> |
| ✓ | Article 5 | <i>Caractéristiques des terrains</i> |
| ✓ | Article 6 | <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> |
| ✓ | Article 7 | <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> |
| ✓ | Article 8 | <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i> |
| ✓ | Article 9 | <i>Emprise au sol des constructions</i> |
| ✓ | Article 10 | <i>Hauteur maximum des constructions</i> |
| ✓ | Article 11 | <i>Aspect extérieur des constructions</i> |
| ✓ | Article 12 | <i>Obligations de réaliser des places de stationnement</i> |
| ✓ | Article 13 | <i>Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins</i> |
| ✓ | Article 14 | <i>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.</i> |
| ✓ | Article 15 | <i>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</i> |

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

☛ Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Stationnement et local technique	560 m2	Commune de Branscourt
2	Elargissement du chemin	140 m2	Commune de Branscourt
3	Plateau sportif	600 m2	Commune de Branscourt
4	Cheminement piéton	700 m2	Commune de Branscourt
5	Ouvrage hydraulique	2 220 m2	Commune de Branscourt
6	Cheminement piéton	325 m2	Commune de Branscourt

☛ Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

☛ Les éléments du paysage et du patrimoine protégés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

☛ La zone de bruit définie de part et d'autre de la route nationale n°31

☛ Les éléments du paysage et du patrimoine protégés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

☛ Les bâtiments d'élevage.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone correspond au tissu urbain du centre ancien du village.

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (pour les autres constructions, installations et travaux divers se conférer au guide annexé au PLU).*
- *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).*
- *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article R 421 - 23 du code de l'urbanisme.*
- *Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article R 421 - 28 du code de l'urbanisme.*

Le Château



L'entrée du Château depuis la place du Monument aux Morts



✓ Le mur d'enceinte (depuis la rue de la Haute Ville)



Le château et le mur d'enceinte (depuis la rue de la Fontaine du Chêne)

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni nuisance pour le voisinage des maisons d'habitation.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les

constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte ;

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En outre, son prolongement devra réserver, jusqu'en limite du terrain, l'emprise correspondante. Cette dernière non aménagée pourra faire l'objet d'une occupation provisoire.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

- Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur ;
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme

au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.

- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.
- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.
- Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ».

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
Dans ce cas l'alignement sur rue sera constitué par un mur de clôture.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. La hauteur des constructions d'habitation est limitée à un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuellement aménageable (R+1+comble). Pour les constructions dont la

hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale est limitée à 9 mètres au faitage.

Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

10.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ✓ Le recours à l'utilisation d'énergie renouvelable, permet de déroger aux dispositions des articles 11.3 et 11.4 sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ✓ Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

11.2. Volume

- ✓ Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Toitures et couvertures des habitations, annexes et dépendances

- ✓ Les toitures des constructions d'habitation seront d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°.
- ✓ Les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions annexes, les dépendances et les garages pourront présenter une pente plus réduite. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.
- ✓ Les types de matériaux autorisés sont :
 - Ardoise naturelle ou fibro-ardoise,
 - Tuile plate (aspect 20 au m² minimum) tuile à côte ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique

Les matériaux autorisés seront de teinte ardoise ou teinte rouge nuancée.

11.4. Revêtement des constructions

- ✓ Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
- ✓ Les murs des constructions à usage d'habitation seront exclusivement crépis, enduits, en pierre apparente ou d'aspect pierre.
- ✓ Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- ✓ Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- ✓ Sont interdits :

- Les couleurs vives, le blanc et le noir.
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- ✓ Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
 - ✓ Les garages et annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
 - ✓ Les enduits seront grattés ou lissés de ton beige, sable ou pierre.

11.5. Les lucarnes

- ✓ Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle. Les « lucarnes retroussées » ou « lucarnes rampantes » sont interdites.
- ✓ Les types de lucarne autorisés sont les suivants :



Lucarne passante.



Lucarne fronton.



Lucarne jacobine.



Lucarne capucine.

11.6. Les ouvertures (portes, portes fenêtres, fenêtres)

- ✓ En façade sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges. Elles seront soulignées par des encadrements.
- ✓ En façade sur rue, les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées dans la masse selon le nuancier suivant :



11.7. Dispositions applicables aux clôtures

- ✓ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions.
- ✓ Elles seront constituées :

Sur rue :

- d'un mur plein maçonné ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.
- d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, maçonné ou enduit, surmonté d'une grille. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
- La reconstruction des clôtures à l'identique est également autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En limite séparative

- soit d'un mur plein maçonné ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.
 - soit d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, maçonné ou enduit, surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie, doublé d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres pour les clôtures sur rue et 2 mètres pour les clôtures implantées en limites séparatives.
 - Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres sur rue et en limites séparatives.
- ✓ En tout état de cause, la hauteur et la nature des clôtures sur rue seront définies avec un souci de cohérence et de continuité avec la hauteur des clôtures situées dans le prolongement du bâti existant.
 - ✓ Les parties en maçonnerie des clôtures, des portails et des portillons devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
 - ✓ Le mur du château identifié en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du code de l'urbanisme sera conservé ou reconstruit à l'identique.

11.8. Les abris de jardin

- ✓ les abris de jardins sont autorisés mais limités à un seul abri par unité foncière.

- ✓ Leur superficie maximale est limitée à 20m² et leur hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.
- ✓ La construction devra être adossée à une construction existante, un mur ou en limite latérale de propriété. Elle sera dissimulée par rapport aux parties du terrain visible depuis l'espace public par des plantations : haies, arbustes ou plantes grimpantes d'essences locales. Sont interdits l'emploi de matériaux de récupération.

11.9 Les bâtiments d'activités

- ✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- ✓ Les soubassements doivent être de taille réduite (maximum ¼ de la hauteur de la façade).
- ✓ Les portes seront de préférence de même couleur et de même matériau que la façade.
- ✓ Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.

11.10. Dispositions particulières

- ✓ Les citernes, silos ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- ✓ En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- ✓ Sont interdits en façade sur rue :
 - les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
 - Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).
 - Les dispositifs éoliens d'autoconsommation.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.

12.2. Il est imposé :

- 2 places de stationnement par logement. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat.
- 3 places de stationnement pour les constructions à usage d'activités.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D' INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICAT IONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone correspond au tissu urbain regroupant les extensions plus récentes de l'habitat. Elle comprend le secteur UBzh regroupant des terrains compris dans une zone à dominante humide.

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (pour les autres constructions, installations et travaux divers se référer au guide annexé au PLU).*
- *Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421 -23 du Code de l'Urbanisme.*
- *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).*
- *Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421 -23 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules.
- Au sein du secteur UBzh, sont de plus interdits, la construction d'ouvrages en profondeur (sous-sol, cave, etc...) et les constructions nouvelles à l'exception des cas mentionnés à l'article 2.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni nuisance pour le voisinage des maisons d'habitation.
- Dans le secteur UBzh sont seulement admis :
 - Les annexes et les dépendances d'une superficie limitée à 20m²
 - Les réfections et les adaptations des constructions existantes ;
 - la reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte ;
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En outre, son prolongement devra réserver, jusqu'en limite du terrain, l'emprise correspondante. Cette dernière non aménagée pourra faire l'objet d'une occupation provisoire.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESE AUX

Alimentation en eau :

- Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur. Rue de la Fontaine du Chêne un surpresseur individuel pourra être exigé.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.
- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un

rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.

- Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ».

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTI ONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public. A l'angle de deux voies, cette règle de recul pour n'être imposé que sur une des deux voies.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages

techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% de la surface de la parcelle.

9.2. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. La hauteur des constructions d'habitation est limitée à :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuellement aménageable (R+1+comble)
- 7 mètres à l'acrotère pour les constructions d'habitation avec un toit terrasse ou à faible pente (inférieure à 25°).

10.3. Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale est limitée à 9 mètres au faitage.

10.4. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

10.5. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ✓ Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

11.2. Volume

- ✓ Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- ✓ Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente (confère illustration en annexe n°2).

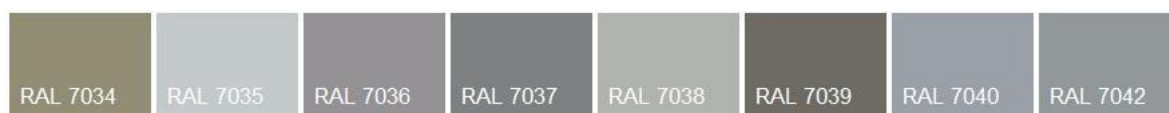
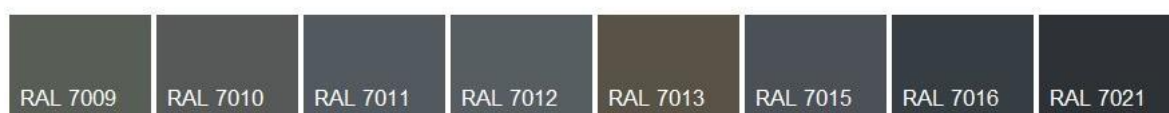
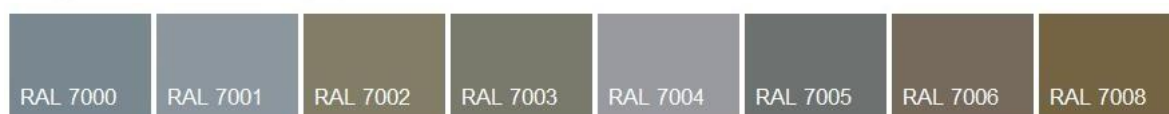
11.3. Revêtement des constructions

- ✓ Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
- ✓ Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

- ✓ Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- ✓ Sont interdits :
 - Les couleurs vives, le blanc et le noir.
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- ✓ Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- ✓ Les garages et annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- ✓ Les enduits seront grattés ou lissés de ton beige, sable ou pierre.

11.4. Les ouvertures (portes, portes fenêtres, fenêtres)

- ✓ En façade sur rue, les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées dans la masse selon le nuancier suivant :



11.5. Dispositions applicables aux clôtures

- ✓ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions.
- ✓ Elles seront constituées sur rue et en limite séparative :
 - soit d'un mur plein maçonné ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.
 - soit d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, maçonné ou enduit, surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie, doublé d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres pour les clôtures sur rue et 2 mètres pour les clôtures implantées en limites séparatives.
 - Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres sur rue et en limites séparatives.
- ✓ Les parties en maçonnerie des clôtures, des portails et des portillons devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.6. Les abris de jardin

- ✓ les abris de jardins sont autorisés mais limités à un seul abri par unité foncière.
- ✓ Leur superficie maximale est limitée à 20m² et leur hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.
- ✓ La construction devra être adossée à une construction existante, un mur ou en limite latérale de propriété. Elle sera dissimulée par rapport aux parties du terrain visible depuis l'espace public par des plantations : haies, arbustes ou plantes grimpantes d'essences locales. Sont interdits l'emploi de matériaux de récupération.

11.7 Les bâtiments d'activités

- ✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.

12.2. Il est imposé :

- 2 places de stationnement par logement. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat.
- 3 places de stationnement pour les constructions à usage d'activités.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

13.2. Pour les constructions nouvelles d'habitation, il est imposé la plantation de deux arbres minimum de moyenne ou haute tige d'essences locales.

ARTICLE UB 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU
--

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à accueillir l'urbanisation future de la commune à vocation principale d'habitat.

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (pour les autres constructions, installations et travaux divers se référer au guide annexé au PLU).*
- *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).*

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules.
- Les dépôts de matériaux à l'exception des dépôts à usage agricole et viticole.
- Les activités industrielles et artisanales,
- Les activités agricoles,
- Les entrepôts.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation, bureaux et commerces (compatibles avec le caractère résidentiel de la zone) sous réserve du respect des principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et sous condition d'un aménagement d'ensemble.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux aménagements communs (voirie, aménagements hydrauliques...) ou d'utilité publique,
- Toute construction ou installation sous réserve qu'elle ait caractère d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte ;
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise minimum de 7 mètres pour les voies à double sens et 4.50 mètres pour

les voies à sens unique.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En outre, son prolongement devra réserver, jusqu'en limite du terrain, l'emprise correspondante. Cette dernière non aménagée pourra faire l'objet d'une occupation provisoire.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESE AUX

Alimentation en eau :

- Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur ;
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.
- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un

rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.

- Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ».

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public. A l'angle de deux voies, cette règle de recul pour n'être imposé que sur une des deux voies.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Pour les constructions d'une hauteur inférieure à 5 mètres(en tout point de la bande des 3 mètres) l'implantation sur une seule des limites séparatives est autorisée

7.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

9.2. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. La hauteur des constructions d'habitation est limitée à :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuellement aménageable (R+1+comble)
- 7 mètres à l'acrotère pour les constructions d'habitation avec un toit terrasse ou à faible pente (inférieure à 25°).

10.3. Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale est limitée à 9 mètres au faitage.

10.4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

11.1. Dispositions générales

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ✓ Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

11.2. Volume

- ✓ Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- ✓ Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente (confère illustration en annexe n°2).

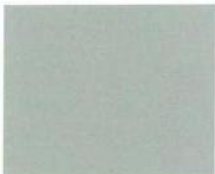
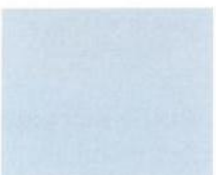
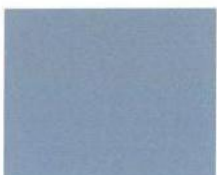
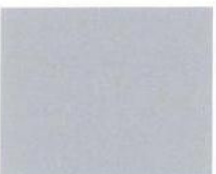
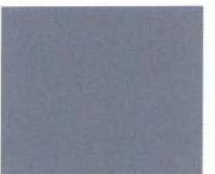
11.3. Revêtement des constructions

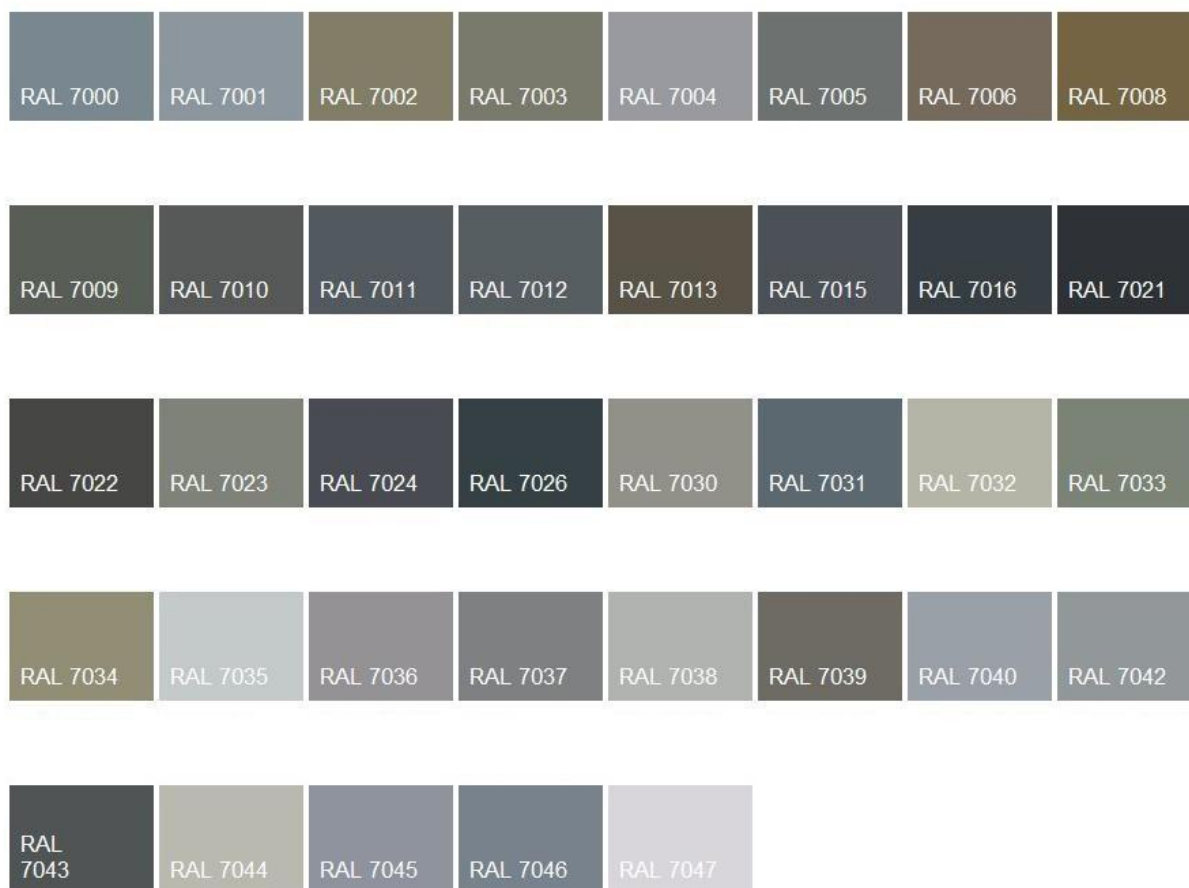
- ✓ Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
- ✓ Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- ✓ Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- ✓ Sont interdits :
 - Les couleurs vives, le blanc et le noir.

- La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- ✓ Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- ✓ Les garages et annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- ✓ Les enduits seront grattés ou lissés de ton beige, sable ou pierre.

11.4. Les ouvertures (portes, portes fenêtres, fenêtres)

- ✓ En façade sur rue, les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées dans la masse selon le nuancier suivant :

				
020 30 30 rouge bayonne* - RAL 8012	020 30 48 rouge margaux* - RAL 3004	030 40 60 rouge cote* - RAL 3013	060 60 30 beige brun* - RAL 1011	040 60 10 beige crimée*
				
120 80 10 vert chevreuille*	150 70 10 vert avocat*	150 60 20 vert cevennes*	100 60 20 vert kaki*	150 40 30 vert buisson* - RAL 6002
				
240 80 10 bleu poyang*	260 70 10 bleu taupo*	250 60 15 bleu tangany*	250 50 15 bleu rapa*	290 30 30 bleu fidji* - RAL 5001
		blanc cassé - RAL 9001		
000 75 00 gris ouessant*	280 50 05 gris paon*			100 80 10 vert laurier*
				
				250 90 05 bleu evoran*



11.5. Dispositions applicables aux clôtures

- ✓ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions.
- ✓ Elles seront constituées sur rue et en limite séparative :
 - soit d'un mur plein maçonné ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.
 - soit d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, maçonné ou enduit, surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie, doublé d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres pour les clôtures sur rue et 2 mètres pour les clôtures implantées en limites séparatives.
 - Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres sur rue et en limites séparatives.

- ✓ Les parties en maçonnerie des clôtures, des portails et des portillons devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.6. Les abris de jardin

- ✓ les abris de jardins sont autorisés mais limités à un seul abri par unité foncière.
- ✓ Leur superficie maximale est limitée à 20m² et leur hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.
- ✓ La construction devra être adossée à une construction existante, un mur ou en limite latérale de propriété. Elle sera dissimulée par rapport aux parties du terrain visible depuis l'espace public par des plantations : haies, arbustes ou plantes grimpantes d'essences locales. Sont interdits l'emploi de matériaux de récupération.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.

12.2. Il est imposé :

- 2 places de stationnement par logement. De plus, sur chaque parcelle deux places de stationnement dites « places de jour », devront également être créées en partie privative, en limite du domaine public.
- Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat.
- 3 places de stationnement pour les constructions à usage d'activités.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Dans les opérations de construction groupées la superficie des plantations doit être au moins égale à 5% de la superficie des terrains destinés à recevoir les constructions. Il

conviendra de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.

13.2. Pour les constructions nouvelles d'habitation, il est imposé la plantation de deux arbres minimum de moyenne ou haute tige d'essences locales.

13.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- *le secteur Ae correspond à un secteur de la zone agricole occupé par une activité équestre et économique.*
- *le secteur Av englobant la zone d'appellation Champagne.*
- *le secteur Azh compris dans une zone à dominante humide.*

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (pour les autres constructions, installations et travaux divers se conférer au guide annexé au PLU).*
- *Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.*
- *Dans l'emprise de la zone de bruit des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les constructions non liées aux activités agricoles, en dehors de celles autorisées au sein de l'article A2.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- ✓ Les habitations légères de loisirs.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- ✓ Toutes constructions dans une bande de 15 mètres par rapport aux rives des ruisseaux.
- ✓ Les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les dépôts de véhicules.
- ✓ Les dépôts de matériaux à l'exception des dépôts à usage agricole et viticole.
- ✓ Les aires de jeux et de sports permettant la pratique de sports motorisés ou d'activités source de nuisances sonores.
- ✓ Au sein du secteur Av, toutes les constructions nouvelles.

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance des bâtiments d'élevage.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ✓ Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- ✓ Les ouvrages nécessaires à la production des énergies renouvelables sous réserve de ne pas contrarier la protection des espaces agricoles.
- ✓ Les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'une insertion dans le site et de la prise en compte des paysages.
- ✓ En plus, au sein du secteur Ae sont également autorisés :
 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments nécessaires aux activités annexes à l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et restent limités.
 - Les constructions à vocation de commerce de détail de moins de 100 m², s'ils sont liées à l'activité principale et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- ✓ Au sein du secteur Azh sont seulement admis :
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (observatoire, passerelle, panneau pédagogique, etc...) pour le public sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site,
 - les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique

justifiée.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESE AUX

Alimentation en eau potable :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur ;

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.

En l'absence du réseau public, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif est soumis à l'avis et au contrôle du SPANC compétent.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent.
- Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ».

ARTICLE A5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non règlementé

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de :

- 10 mètres de la limite d'emprise des voies
- 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 228
- 25 mètres de la limite d'emprise de la RD 28.
- 75 mètres de l'axe de la RN 31.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.

7.2. Les constructions devront être implantées à 10 mètres au moins des limites séparatives jouxtant une zone urbaine.

7.3. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les bâtiments non contigus, construits sur une même propriété devront être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 10 mètres.

8.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé dans toute la zone A, en dehors du secteur Ae.

Dans le secteur Ae, l'emprise au sol totale des constructions et installations est fixée à 30% de la surface totale du secteur Ae.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.

10.2. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment agricole dans le paysage naturel soit prise en compte.

10.3. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les ouvrages nécessaires à la production des énergies renouvelables.
- Les O.T.N.F.S.P.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

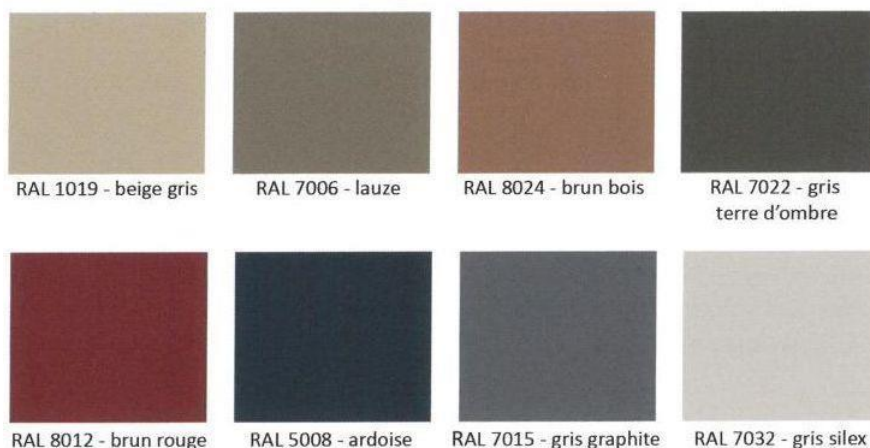
- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des

constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

✓ Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les couleurs vives, le blanc et le noir.
- La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...

✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- ✓ Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En plus, dans le secteur Ae :

Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE A13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

De plus, dans le secteur Ae :

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords de la construction. Il devra être planté au minimum un arbre à haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre de toute construction. Ces plantations doivent être constituées d'essences variées et locales.

ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Elle comprend le secteur Nzh compris dans une zone à dominante humide.

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (pour les autres constructions, installations et travaux divers se référer au guide annexé au PLU).*
- *Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.*
- *Doivent être précédés d'une déclaration préalable des travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.*
- *Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme.*



Le mur du château (depuis la rue de la Haute Ville)

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les constructions de toute nature autres que celles prévues à l'article 2.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage.

- ✓ Les habitations légères de loisirs.
- ✓ Les carrières.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- ✓ Les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les dépôts de véhicules.
- ✓ Les aires de jeux et de sports permettant la pratique de sports motorisés ou d'activités source de nuisances sonores.
- ✓ Les dépôts de matériaux à l'exception des dépôts à usage agricole et viticole.
- ✓ Toutes constructions dans une bande de 15 mètres par rapport aux rives des ruisseaux.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITION

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,
- ✓ Au sein du secteur Nzh sont seulement admis :
 - les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (observatoire, passerelle, panneau pédagogique, etc...) pour le public sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site,
 - les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Aucune construction ne pourra être implantée à :

- moins de 75 mètres de l'axe de la RN 31.
- moins de 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 228
- moins de 25 mètres de la limite d'emprise de la RD 28.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE N13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX , INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX , INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ESPACES BOISES CLASSES, A PROTEGER, A

CONSERVER OU A CREER

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7, R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les conventions peuvent prévoir la prise en charge totale ou partielle par les collectivités du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces et le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet de convention est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement.

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...) g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ; (...).

ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME

Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément

aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 78 HECTARES 55 ARES

ANNEXE N°1 - DEFINITIONS

Aux fins du présent règlement et sauf mention explicitement contraire dans les articles, on entend par :

➡ Dépendances :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément sans être intégré à cette dernière, tels que : garage, abri de jardin, piscine, remise, abri ...

➡ Annexes:

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, accolé à cette dernière, tels que : véranda, garage, abri de jardin, piscine, abri à vélo,...

➡ Hauteur au faîtage

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

ANNEXE N°2 – VOLUME DES CONSTRUCTI ONS ATOIT

TERRASSE



DECLARATION PREALABLE OU PERMIS DE CONSTRUIRE

CONSTRUCTIONS NEUVES

SANS FORMALITES	DECLARATION PREALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE
- Constructions dont la surface et la hauteur sont respectivement inférieures ou égales à 5m² et 12 m. - Habitations légères de loisirs implantées dans les campings ou parc résidentiel dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m² - Piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 10 m² - Châssis et serres dont la hauteur est inférieure à 1m80 - Murs dont la hauteur est inférieure à 2 m, sauf s'il s'agit de murs de clôture soumis à déclaration préalable - Clôtures non soumises à déclaration préalable - Sont également dispensés de toute formalité préalable les murs de soutènement et infrastructures situés en dehors des secteurs sauvegardés, ainsi que les constructions temporaires pour une durée inférieure à trois mois (15 jours dans les secteurs sauvegardés ou protégés), sous réserve que les lieux soient remis dans leur état initial.	- Constructions créant une surface de plancher supérieure à 5 m² mais inférieure ou égale à 20 m² - Constructions dont la hauteur est supérieure à 12 m et dont la surface de plancher est inférieure à 5m² - Habitations légères de loisirs implantées dans les campings ou parc résidentiel dont la surface de - Plancher est supérieure à 35 m² - Murs dont la hauteur est supérieure à 2 m - Piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 100 m² qui ne sont pas couvertes ou dont la - Couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1m80 - Châssis et serres dont la hauteur est comprise entre 1m80 et 4 m et dont la surface au sol ne dépasse pas 2 000 m² - Constructions dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², quelle que soit leur hauteur, - Murs, quelle que soit leur hauteur - Clôtures	Toutes les autres constructions qui ne sont pas dispensées de formalités ou qui ne sont pas soumises à la déclaration préalable.

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

DECLARATION PREALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE
Sont soumis à la déclaration préalable les travaux suivants dès lors qu'ils n'entrent pas dans le champ du permis de construire. - Changements de destination d'un bâtiment existant - Travaux de ravalement dans les secteurs protégés (champ de visibilité d'un monument historique, etc.) - Travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment - Travaux à l'intérieur des immeubles dans les secteurs sauvegardés sans modification de la structure et du volume existants - Travaux créant une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés (5 m²) et inférieure à vingt mètres carrés (20 m²) - Travaux de modification du volume d'une construction existante entraînant le percement d'un mur extérieur - Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher inférieure à quarante mètres carrés (40 m²) sans porter la surface totale de la construction au-delà du seuil de 170 mètres carrés (170 m²).	Sont soumis à permis de construire les travaux suivants effectués sur des constructions existantes (dès lors qu'il ne s'agit pas de travaux d'entretien ou de réparations courants). - Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher supérieure à quarante mètres carrés (40 m²). Entre ce seuil de quarante mètres carrés (40 m²) et vingt mètres carrés (20 m²), le permis de construire est exigé quand les travaux portent la surface totale de la construction à plus de 170 mètres carrés (170 m²) et impliquent donc le recours à un architecte - Dans les autres zones quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher supérieure à vingt mètres carrés (20 m²) - Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière. - Travaux sur un immeuble ou une simple partie d'immeuble inscrit comme monument historique (sauf pour de simples travaux d'entretien et de réparations courants) - Travaux modifiant la structure ou la façade d'un bâtiment quand ils s'accompagnent d'un changement de destination