



PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal d'Hagen en date du 11/10/2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire
Daniel DUBUISSON



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	p.3
Article 1 Champ d'application territorial du plan	p.4
Article 2 Division du territoire en zones	p.4
Article 3 Adaptations mineures	p.6
Article 4 Prise en compte des constructions existantes	p.7
Article 5 Archéologie préventive	p.7
Article 6 Prise en compte des risques liés aux rayonnements ionisants	p.7
Article 7 Prise en compte des risques liés au retrait-gonflement des argiles	p.8
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.10
Dispositions applicables à la zone UA	p.11
Dispositions applicables à la zone UB	p.20
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	p.29
Dispositions applicables à la zone 1AUe	p.30
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.34
Dispositions applicables à la zone A	p.35
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p.42
Dispositions applicables à la zone N	p.43
TITRE VI - ANNEXES	p.48
1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	p.49
2. Définition de la surface de plancher	p.52
3. Définition des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions	p.53
4. Glossaire	p.55
5. Protection des éléments remarquables du paysage et du patrimoine	p.64
6. Protection des façades remarquables	p.65

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de HAGEN.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines (dites "zones U")

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone UA**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien du village de HAGEN.

- **La zone UB**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions plus ou moins récentes du village de HAGEN (des années 60-70 à nos jours).

Les zones à urbaniser (dites "zones AU")

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements

internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

- **La zone 1AUe**

La zone 1AUe est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle est réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif (communaux ou intercommunaux).

La zone 1AUe est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (cf. pièce 3 du présent dossier de PLU).

Les zones agricoles (dites "zones A")

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

- **La zone A**

- **Le secteur Aa**

Le secteur Aa correspond à un secteur agricole inconstructible. Peuvent être classés en secteur agricole inconstructible (Aa), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de l'existence d'une exploitation agricole ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Les zones naturelles et forestières (dites "zones N")

Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est :

• La zone N

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également des secteurs, espaces et éléments graphiques définis aux articles R.151-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

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

ARTICLE 4 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

Toutefois, sur les constructions existantes non conformes au règlement des zones du PLU à la date d'approbation du PLU, peuvent être admis des travaux non conformes lorsqu'ils ont pour objet :

- d'améliorer les performances phoniques, thermiques, énergétiques des constructions ;
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toutes natures ;
- les travaux mineurs n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur de la partie de la construction non conforme au PLU ;
- les changements de destination dès lors qu'ils peuvent être autorisés en application des articles 1 et 2 de la zone concernée, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la cohérence urbaine ou architecturale du secteur, ni à l'aspect des constructions.

ARTICLE 5 - ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le territoire de HAGEN est concerné par un **arrêté de zonage archéologique**.

Cet arrêté de zonage a été pris par le Préfet de Région, conformément au décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Considérant que "les projets d'aménagement de plus de 3000 m² terrassés sont, de par leur superficie, susceptibles de porter une atteinte irréversible à la conservation, l'étude ou la mise en valeur d'un site archéologique", l'**arrêté préfectoral SGAR n°2003-253 du 07 juillet 2003** énonce que :

Article 2 : Le périmètre de la commune constitue la zone géographique prévue au 1er alinéa de l'article 1^{er} du décret n°2002-89 susvisé."

"Article 3 : Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret 2002-89 susvisé."

"Article 4 : Tous les travaux visés par l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² et situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être également transmis au Préfet de région." (cf. Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie).

ARTICLE 6 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX RAYONNEMENTS IONISANTS

Par application des arrêtés en date du 27 juin 2018, 20 février 2019 et 26 février 2019 :

La commune de HAGEN est concernée par un risque potentiel de catégorie 1 d'exposition au Radon. Ce niveau de risque peut être considéré comme faible.

Le radon est un gaz radioactif naturel qui émane du sol où il est produit par la désintégration du radium lui-même issu de l'uranium présent dans la croûte terrestre. Il a tendance à s'accumuler dans les locaux souterrains et les rez-de-chaussée peu ou pas ventilés et peut parfois atteindre des niveaux de concentration trop élevés. Compte tenu des caractéristiques géologiques variables sur le territoire français, certaines régions sont plus concernées que d'autres.

À long terme, l'inhalation de radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

Pour un lieu donné, l'exposition reçue dépend à la fois de la concentration en radon et du temps passé. Estimer le risque auquel vous êtes soumis dans votre habitation nécessite ainsi de connaître les concentrations en radon dans les pièces dans lesquelles vous séjournez le plus longtemps.

Pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est nettement plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur : environ 20 fois plus à exposition au radon égale.

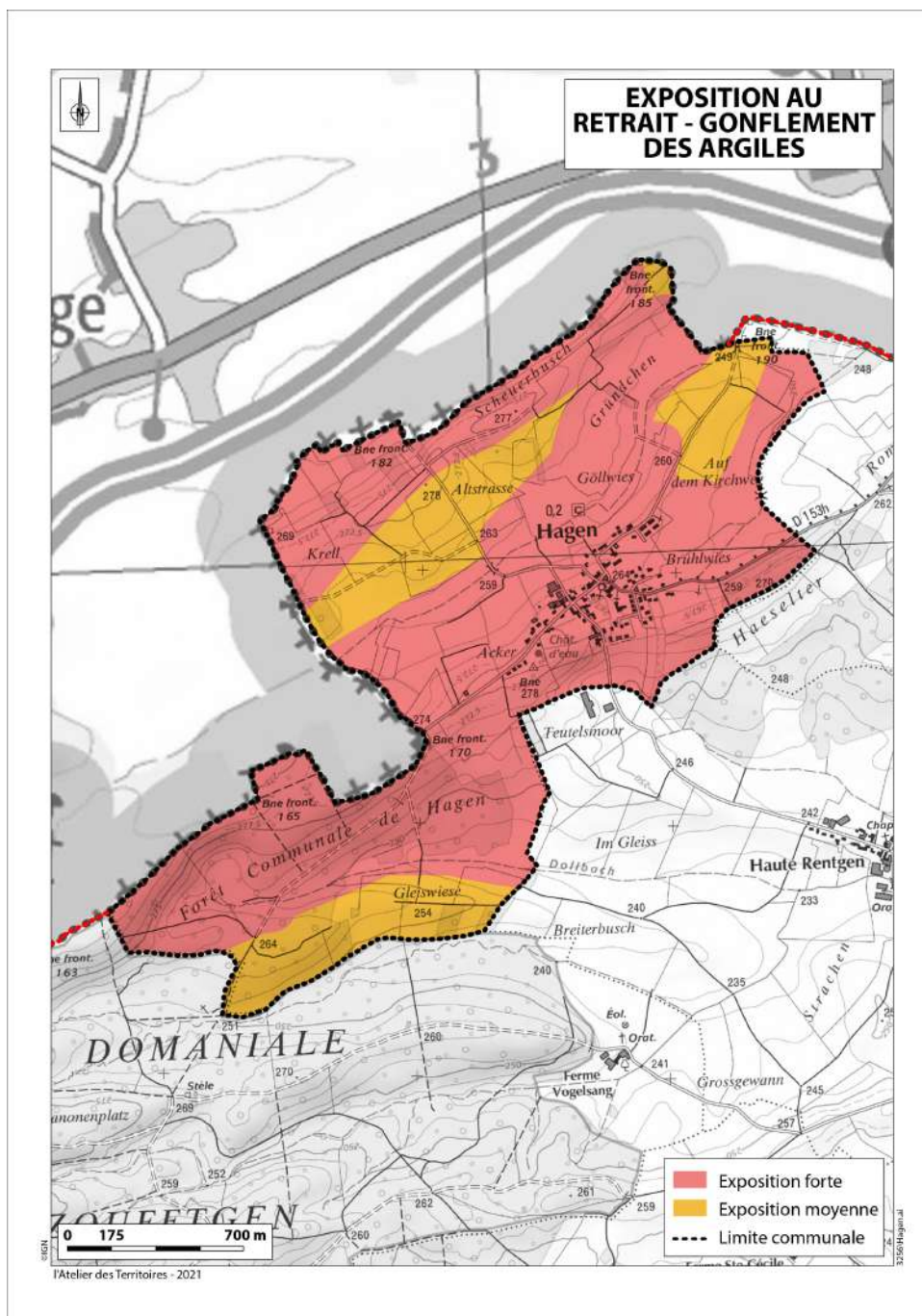
Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- **éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur**(renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) ;
- **limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment** (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions. L'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.

ARTICLE 7 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de HAGEN est soumise aux risques entraînés par l'aléa de retrait- gonflement des argiles. L'intensité d'exposition à ces risques varie sur le territoire communal, avec une intensité forte sur la majeure partie du ban communal et moyenne à l'extrémité sud et nord (cf. carte ci-après).



Aussi, dans les zones concernées, il sera demandé de réaliser ou des études géotechniques pour identifier avant la construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.

Des mesures préventives existent et permettent la construction d'habitations ou d'infrastructures en toute sécurité. Ces mesures sont à consulter dans le fascicule « Argile » du Ministère de l'Écologie, en annexe du PLU.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau fort. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil municipal du 23/05/2013.

Les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du Conseil municipal du 23/05/2013.

Rappel : Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.

Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 30 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour la bonne compréhension, l'exploitation agricole et/ou forestière est à entendre comme étant la construction de bâtiment à vocation agricole et/ou forestière.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels, autres hébergements		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	touristiques			
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans les trames de « jardins cultivés à préserver », toutes les occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont admises sous conditions :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, transformation ou extension de bâtiments liés à une exploitation agricole existante et située dans la zone à la date d'approbation du PLU.
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
- les constructions destinées à la restauration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
- les constructions destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
- les constructions destinées à des salles d'art et de spectacles, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

Dans les trames de « jardins cultivés à préserver », sont autorisés les abris de jardins des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU.

2. De plus :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité des personnes et des biens) mentionnés aux articles 5 et 6.
- Les travaux ayant pour effet de ne pas respecter les prescriptions particulières sur les façades remarquables repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ✱ de couleur noire, sont interdits.

ARTICLE UA 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent ni aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- 1.1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Dans le cas où cette règle ne pourrait s'appliquer (ex : absence de construction voisine), la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit s'implanter dans une bande de 5 mètres comptée depuis l'alignement de la voie.
- 1.2. Dans le cas d'opération d'aménagement avec création d'une voie de desserte et de deux lots ou plus : la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres ni à plus de 15 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer.
- 1.3. Les autres constructions (annexes) ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
- 1.4. Les constructions à vocation d'habitation sont interdites en seconde ligne.
- 1.5 L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. En revanche, les saillies sur le domaine public sont interdites. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes.

- 1.6. En cas de permis de construire valant division ou de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Pour les terrains ayant une façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres :

Les constructions principales devront être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

2.2. Pour les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10 mètres :

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou acrotère) de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Et, pour les terrains ayant une façade sur rue de plus de 20 mètres :

Seuls les garages pourront s'implanter en limite séparative.

Toutes les autres constructions devront s'implanter de sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou acrotère) de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.3. Pour tous les terrains :

Les annexes isolées et les piscines seront édifiées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

- 2.4. En cas de permis de construire valant division ou de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 3.1. Sur une même propriété, les constructions principales à vocation d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.

Pour les autres constructions (annexes), cette distance est ramenée à 3 mètres.

- 3.2. En cas de permis de construire valant division ou de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. La hauteur sous égout de la construction projetée ne pourra pas dépasser 6,50 mètres, et la hauteur au faîtage ne pourra excéder 9,00 mètres.

- 4.2. Pour les constructions à toiture terrasse ou toit plat, la hauteur maximale totale à l'acrotère est de 6,50 mètres.

- 4.3. Pour les constructions implantées en limites séparatives, la hauteur de la faitière ou acrotère projetée ne peut être supérieure de plus d'un mètre de la hauteur de la faitière ou acrotère de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus d'un mètre de la hauteur de la faitière ou acrotère de la construction voisine la moins élevée, tout en respectant l'alinéa 1. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes réalisées à l'arrière de la construction principale pour lesquelles une hauteur de 3,50 mètres maximum est autorisée.

- 4.4. Pour les annexes isolées, la hauteur maximum de la construction est fixée à 3,50 mètres.

- 4.5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions, hors piscine, à édifier sur un même terrain ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.
- 5.2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UA 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières

2.1. Pour les constructions principales et leurs extensions

• Toitures

- Les toitures, à l'exception des vérandas, des toitures terrasses ou des toits plats, seront à deux ou quatre pans.
- A l'exception des toitures terrasses et des toits plats, la pente des toitures devra être comprise entre 25° et 35°.
- Les toitures terrasses et les toits plats pourront être végétalisés.
- Sont autorisés en couverture : les matériaux ayant l'aspect des tuiles ou des ardoises, les toitures végétalisées ainsi que les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques. Pour les vérandas, on autorise les matériaux translucides. Tout autre matériau est interdit.

• Façades

- Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige/ocre). Les couleurs vives et les teintes sombres sont interdites.
- Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Sont autorisés en façades, les matériaux suivants :

- les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent ;
- les bardages en bois, d'aspect naturel ou teintés.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut.
- Les bardages en matériaux d'aspect plastique sont interdits.
- Les encadrements et tablettes de fenêtres en plaquettes de pierre ou carrelages sont interdits.

● **Percements, portes et fenêtres**

- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont donc interdits.
- Sont interdits :
 - la suppression des volets battants.
 - les balcons en façade sur rue.
- En toiture, la surface occupée par l'ensemble des ouvertures (fenêtres de toit) ne pourra pas dépasser un tiers de la surface du pan de toit sur lequel celles-ci se trouvent, et formeront une seule rangée.

● **Autre**

- En limite séparative et en limite de domaine public, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures composées d'un mur plein ou maçonné sont interdites.

2.2. Pour les annexes isolées hors abris de jardin

- Sont autorisés en couverture : les matériaux ayant l'aspect des tuiles ou des ardoises, les toitures végétalisées, les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques, les matériaux translucides. Tout autre matériau est interdit.
- Les façades des constructions annexes isolées seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Sont autorisés en façades, les matériaux suivants :
 - les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent ;
 - les bardages en bois, d'aspect naturel ou teintés.
- Les bardages métalliques et les matériaux d'aspect plastique sont interdits.

2.3. Pour les abris de jardin

- Les abris de jardin seront :
 - soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale, le tout en harmonie avec les couleurs du village ;
 - soit en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale, le tout en harmonie avec les couleurs du village ;
 - tout autre matériau est interdit.
- Sont autorisés en couverture : le bois, les matériaux ayant l'aspect des tuiles ou des ardoises, les toitures végétalisées ainsi que les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques. Tout autre matériau est interdit.

2.4. Les bâtiments repérés au plan par le symbole * (façades remarquables), et dont la liste est annexée au présent règlement, sont protégés. Ainsi :

- la démolition totale est interdite ;
- les façades doivent être préservées, notamment les éléments architecturaux (encadrements de portes ou de fenêtres existants, décors de façades, ...) identifiés sur le document illustré joint en annexes du PLU, qui sont à conserver (leur destruction est interdite) ;
- les travaux de restauration, rénovation, réhabilitation, confortement et extension sont autorisés.

2.5. La destruction des éléments du patrimoine local (croix de chemin, murs, chapelle...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole * de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

Néanmoins :

- Le déplacement des éléments du patrimoine local repérés au plan par le symbole * de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.
- On autorise le percement des murs protégés par un symbole * de couleur verte, à condition qu'il s'agisse d'une ouverture d'une largeur de 4,00 mètres maximum par unité foncière, et permettant l'accès à la parcelle à bâtir.

ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier.
2. Au moins 20 % du terrain devra être planté et aménagé en espaces verts.
3. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu. Les arbres existants avant la construction seront maintenus ou remplacés.
4. La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) * de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme , sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Les travaux d'entretien de ces éléments sont néanmoins autorisés.

ARTICLE UA 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aire de stationnement aérienne et non close ; box et garages exclus) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- | | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| - maison individuelle | 3 emplacements par logement |
| - logement collectif | 2 emplacements minimum par logement |

+ 1 emplacement par tranche de 150 m² de surface de plancher de la construction projetée

+ pour toute opération de plus de 10 logements, 1 emplacement "visiteur" par tranche de 10 logements

- Dans le cas particulier de transformation d'un bâtiment d'habitation avec augmentation du nombre de logements, et dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment avec création de logement, il sera exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux règles édictées ci-avant.

2.2. Pour les activités économiques

- hôtel et autre hébergement touristique 1 emplacement par chambre
 - restaurant 1 emplacement pour 6 m² de salle
 - *surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...)* 1 emplacement pour 20 m², avec un minimum de 2 emplacements
 - salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 3 places
 - bureaux 1 emplacement pour 30 m²
 - maison de retraite 1 emplacement pour 5 lits
 - artisanat ou atelier automobile 1 emplacement pour 100 m²
3. Dans le cas particulier d'un changement de destination d'un bâtiment existant en meublé touristique, il sera exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux règles édictées ci-avant.
4. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
5. Dans le cadre de lotissements, il sera demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" sur la voirie du lotissement (si elle existe), à raison d'un emplacement par lot.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Accès

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4,00 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Hors agglomération, les accès individuels sur les routes départementales (R.D.153h) sont interdits.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 8,00 mètres d'emprise, dont au moins 5,00 mètres de chaussée et un trottoir.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour, c'est-à-dire respecter un rayon de braquage extérieur de 19 mètres minimum.

ARTICLE UA 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

- 1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement collectif / non-collectif devra être appliqué.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

- 3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

La zone UB est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau fort. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil municipal du 23/05/2013.

Les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du Conseil municipal du 23/05/2013.

Rappel : Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.

Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 30 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour la bonne compréhension, l'exploitation agricole et/ou forestière est à entendre comme étant la construction de bâtiment à vocation agricole et/ou forestière.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UB 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont admises sous conditions :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, transformation ou extension de bâtiments liés à une exploitation agricole existante et située dans la zone à la date d'approbation du PLU.
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
- les constructions destinées à la restauration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
- les constructions destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
- les constructions destinées à des salles d'art et de spectacles, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

2. De plus :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du

règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité des personnes et des biens) mentionnés aux articles 5 et 6.

- Les travaux ayant pour effet de ne pas respecter les prescriptions particulières sur les façades remarquables repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur noire, sont interdits.

ARTICLE UB 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent ni aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- 1.1. La façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres ni à plus de 15 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer.
- 1.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le but de former une unité architecturale : dans ce cas, la façade sur rue de la construction principale devra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- 1.3. Les constructions à vocation d'habitation sont interdites en seconde ligne.
- 1.4. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. En revanche, les saillies sur le domaine public sont interdites. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes.
- 1.5. En cas de permis de construire valant division ou de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. Pour les terrains ayant une façade sur rue inférieure ou égale à 20 mètres :
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou acrotère) de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.2. Pour les terrains ayant une façade sur rue de plus de 20 mètres :
Seuls les garages pourront s'implanter en limite séparative.

Toutes les autres constructions devront s'implanter de sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou acrotère) de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.3. Pour tous les terrains :

Les annexes isolées et les piscines seront édifiées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

2.4. En cas de permis de construire valant division ou de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Sur une même propriété, les constructions principales à vocation d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.

Pour les autres constructions (annexes), cette distance est ramenée à 3 mètres.

3.2. En cas de permis de construire valant division ou de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

4 - Hauteur des constructions

4.1. La hauteur sous égout de la construction projetée ne pourra pas dépasser 6,50 mètres, et la hauteur au faîtage ne pourra excéder 9,00 mètres.

4.2. Pour les constructions à toiture terrasse ou toit plat, la hauteur maximale totale à l'acrotère est de 6,50 mètres.

4.3. En outre, la construction ne pourra pas comporter plus de 2 niveaux au-dessus du terrain naturel (combles exclus).

4.4. Pour les annexes isolées, la hauteur maximum de la construction est fixée à 3,50 mètres.

4.5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

5.1. L'emprise au sol totale des constructions, hors piscine, à édifier sur un même terrain ne peut excéder :

- pour des terrains de moins de 12 ares (jusqu'à 11,99 ares) : 30 % de la surface du terrain ;
- pour des terrains de 12 ares et plus : 25 % de la surface du terrain, aires de stationnement extérieures comprises.

5.2. L'emprise au sol totale des différentes annexes isolées à vocation d'abri de jardin et/ou de local technique pour piscine ne devra pas dépasser 25 m² par logement.

5.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières

2.1. Pour les constructions principales et leurs extensions

• **Toitures**

- Les toitures terrasses, plates, mono-pan, à deux, trois ou quatre pans sont autorisées.
- Les toitures terrasses et les toits plats pourront être végétalisés.
- A l'exception des toitures terrasses et des toits plats, la pente des toitures devra être comprise entre 20° et 45°.
- Sont autorisés en couverture : les matériaux ayant l'aspect des tuiles ou des ardoises, les toitures végétalisées ainsi que les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques. Pour les vérandas, on autorise les matériaux translucides. Tout autre matériau est interdit.

• **Façades**

- Les couleurs vives sont proscrites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut.
- Les bardages en matériaux d'aspect plastique sont interdits.
- Les encadrements et tablettes de fenêtres en plaquettes de pierre ou carrelages sont interdits.

• **Percements, portes et fenêtres**

- En toiture, la surface occupée par l'ensemble des ouvertures (fenêtres de toit) ne pourra pas dépasser un tiers de la surface du pan de toit sur lequel celles-ci se trouvent, et formeront une seule rangée.

• **Clôtures**

- En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, sera autorisé *sur une hauteur maximale de 2 mètres* :
 - soit un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 0,80 mètre, ;
 - soit une haie végétale de 2,00 mètres de haut (maximum) qui pourra être doublé par un mur bahut ;
 - soit une clôture en bois.
 - Tout autre clôture est interdite.
- Le mur plein ou le mur bahut sera réalisé en maçonnerie, enduite ou crépie dans une teinte qui respecte les couleurs du village, et en harmonie avec la construction principale (matériaux et couleurs).

- La hauteur maximum des murs bahuts des clôtures situées en limite de domaine public est fixée à 0,50 mètre.
- En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

2.2. Pour les annexes isolées hors abris de jardin

- Sont autorisés en couverture : les matériaux ayant l'aspect des tuiles ou des ardoises, les toitures végétalisées, les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques, les matériaux translucides. Tout autre matériau est interdit.
- Les façades des constructions annexes isolées seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les bardages métalliques et les matériaux d'aspect plastique sont interdits.

2.3. Pour les abris de jardin

- Les abris de jardin seront :
 - soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale, le tout en harmonie avec les couleurs du village ;
 - soit en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale, le tout en harmonie avec les couleurs du village ;
 - tout autre matériau est interdit.
- Sont autorisés en couverture : le bois, les matériaux ayant l'aspect des tuiles ou des ardoises, les toitures végétalisées ainsi que les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques. Tout autre matériau est interdit.

2.4. Les bâtiments repérés au plan par le symbole * (façades remarquables), et dont la liste est annexée au présent règlement, sont protégés. Ainsi :

- la démolition totale est interdite ;
- les façades doivent être préservées, notamment les éléments architecturaux (encadrements de portes ou de fenêtres existants, décors de façades, ...) identifiés sur le document illustré joint en annexes du PLU, qui sont à conserver (leur destruction est interdite) ;
- les travaux de restauration, rénovation, réhabilitation, confortement et extension sont autorisés.

2.5. La destruction des éléments du patrimoine local (croix de chemin, murs, chapelle...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole * de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

Néanmoins :

- Le déplacement des éléments du patrimoine local repérés au plan par le symbole * de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.
- On autorise le percement des murs protégés par un symbole * de couleur verte, à condition qu'il s'agisse d'une ouverture d'une largeur de 4,00 mètres maximum par unité foncière, et permettant l'accès à la parcelle à bâtir.

ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. On plantera au moins 2 arbres d'agrément par habitation. Les essences locales (notamment les arbres fruitiers) sont à privilégier.
Ainsi, au moins 50 % du terrain devra être planté et aménagé en espaces verts.
2. Et, pour chaque terrain à construire de 12 ares et plus : au moins 70 % de la surface de la parcelle sera perméable.
En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Le terrain où se situe la construction doit être entretenu. Les arbres existants avant la construction seront maintenus ou remplacés.
4. Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé, des arbres et des arbustes seront plantés le long des cheminements piétons, à raison d'un arbre au moins tous les 5 mètres environ.
5. Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé, 5 % de la surface totale de l'opération sera réservé pour des espaces publics plantés.
6. La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Les travaux d'entretien de ces éléments sont néanmoins autorisés.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aire de stationnement aérienne et non close ; box et garages exclus) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- maison individuelle 3 emplacements par logement
- logement collectif 2 emplacements minimum par logement
+ 1 emplacement par tranche de 150 m² de surface de plancher de la construction projetée
+ pour toute opération de plus de 10 logements, 1 emplacement "visiteur" par tranche de 10 logements
- Dans le cas particulier de transformation d'un bâtiment d'habitation avec augmentation du nombre de logements, et dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment avec création de logement, il sera exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux règles édictées ci-avant.

2.2. Pour les activités économiques

- hôtel et autre hébergement touristique 1 emplacement par chambre
- restaurant 1 emplacement pour 6 m² de salle

- surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...) 1 emplacement pour 20 m², avec un minimum de 2 emplacements
 - salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 3 places
 - bureaux 1 emplacement pour 30 m²
 - maison de retraite 1 emplacement pour 5 lits
 - artisanat ou atelier automobile 1 emplacement pour 50 m²
3. Dans le cas particulier d'un changement de destination d'un bâtiment existant en meublé touristique, il sera exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux règles édictées ci-avant.
4. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
5. Dans le cadre de lotissements, il sera demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" sur la voirie du lotissement (si elle existe), à raison d'un emplacement par lot.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Accès

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4,00 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Hors agglomération, les accès individuels sur les routes départementales (R.D.153h) sont interdits.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 8,00 mètres d'emprise, dont au moins 5,00 mètres de chaussée et un trottoir.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour, c'est-à-dire respecter un rayon de braquage extérieur de 19 mètres minimum.

ARTICLE UB 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

- 1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement collectif / non-collectif devra être appliqué.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

- 3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

La zone 1AUe est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau fort. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil municipal du 23/05/2013.

Les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du Conseil municipal du 23/05/2013.

Rappel : Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.

Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 30 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUe 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour la bonne compréhension, l'exploitation agricole et/ou forestière est à entendre comme étant la construction de bâtiment à vocation agricole et/ou forestière.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE 1AUe 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont également admis :

- Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

ARTICLE 1AUe 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUe 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Hors agglomération, le recul minimal de toute construction, compté depuis l'emprise cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

Pas de prescription.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUe 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUe 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUe 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUe 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Accès

- 1.1. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 1.2. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

2 - Voirie

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUe 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Pas de prescription.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement collectif / non-collectif devra être appliqué.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

2.2. Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pas de prescription.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

La zone A est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à fort. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone A comporte des secteurs Aa correspondant à des secteurs agricoles inconstructibles. Peuvent être classés en secteur agricole inconstructible (Aa), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de l'existence d'une exploitation agricole ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

L'édification des clôtures (hors clôtures agricoles) est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil municipal du 23/05/2013.

Les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du Conseil municipal du 23/05/2013.

Rappel : Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.

Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 30 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour la bonne compréhension, l'exploitation agricole et/ou forestière est à entendre comme étant la construction de bâtiment à vocation agricole et/ou forestière.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X Sauf Aa	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X Sauf Aa
	Hébergement	X		
Commerce et	Artisanat et commerce de détail			X Sauf Aa

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
activités de service	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Toute construction en secteur Aa est interdite, quelle que soit sa destination.

ARTICLE A 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont également admis :

- Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

En zone A, hors secteur Aa :

2. Sont admises sous conditions :

- les constructions à destination agricole à condition de respecter les distances d'éloignement conformément aux réglementations en vigueur.

- les constructions destinées au logement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation, et dans la limite de 70 m² de surface de plancher.
- les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées à condition d'être implantées de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU.
- les constructions, installations, aménagements et travaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant agricole, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

4. De plus, dans toute la zone A et dans le secteur Aa :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité des personnes et des biens) mentionnés aux articles 5 et 6.

ARTICLE A 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- 1.1. La façade sur rue des constructions doit être implantée en recul d'au moins 15 mètres vis-à-vis de l'alignement, y compris vis-à-vis de la R.D.153h.
- 1.2. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.
- 1.3. Un recul de 6 mètres inconstructible de part et d'autre des cours d'eau doit être respecté.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le

plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou acrotère) de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres pour une habitation et 10 mètres pour toute autre construction.

- 2.2. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. Pour les constructions destinées au logement, la hauteur sous égout ou à l'acrotère de la construction projetée ne pourra pas dépasser 3,50 mètres, et la hauteur au faîtage ne pourra excéder 7,00 mètres.

Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE A 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières pour les constructions destinées au logement

Pour les constructions principales et leurs extensions

• Toitures

- Les toitures terrasses, plates, mono-pan, à deux, trois ou quatre pans sont autorisées.
- Les toitures terrasses et les toits plats pourront être végétalisés.
- A l'exception des toitures terrasses et des toits plats, la pente des toitures devra être comprise entre 20° et 45°.
- Sont autorisés en couverture : les matériaux ayant l'aspect des tuiles ou des ardoises, les toitures végétalisées ainsi que les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques. Pour les vérandas, on autorise les matériaux translucides. Tout autre matériau est interdit.

• **Façades**

- Les couleurs vives sont prosrites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut.
- Les bardages en matériaux d'aspect plastique sont interdits.
- Les encadrements et tablettes de fenêtres en plaquettes de pierre ou carrelages sont interdits.

• **Percements, portes et fenêtres**

- En toiture, la surface occupée par l'ensemble des ouvertures (fenêtres de toit) ne pourra pas dépasser un tiers de la surface du pan de toit sur lequel celles-ci se trouvent, et formeront une seule rangée.

• **Clôtures**

- En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, sera autorisé *sur une hauteur maximale de 2 mètres* :
 - soit un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 0,80 mètre, ;
 - soit une haie végétale de 2,00 mètres de haut (maximum) qui pourra être doublé par un mur bahut ;
 - soit une clôture en bois.
 - Tout autre clôture est interdite.
- Le mur plein ou le mur bahut sera réalisé en maçonnerie, enduite ou crépie dans une teinte qui respecte les couleurs du village, et en harmonie avec la construction principale (matériaux et couleurs).
- La hauteur maximum des murs bahuts des clôtures situées en limite de domaine public est fixée à 0,50 mètre.
- En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme , sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Les travaux d'entretien de ces éléments sont néanmoins autorisés.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Accès

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4,00 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 1.3. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise.

ARTICLE A 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

- 1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement collectif / non-collectif devra être appliqué.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pas de prescription.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

**TITRE V : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

La zone N est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à fort. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil municipal du 23/05/2013.

Les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du Conseil municipal du 23/05/2013.

Rappels :

- La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.
- Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 30 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour la bonne compréhension, l'exploitation agricole et/ou forestière est à entendre comme étant la construction de bâtiment à vocation agricole et/ou forestière.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE N 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont exceptionnellement admis :

- Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

2. Sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussements des sols liés aux infrastructures de transport terrestre nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. De plus :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du

règlement par le ou les symbole(s) * de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité des personnes et des biens) mentionnés aux articles 5 et 6.

- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols ainsi que l'imperméabilisation des zones humides du territoire.

ARTICLE N 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- 1.1. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.
- 1.2. Hors agglomération, le recul minimal de toute construction, compté depuis l'emprise cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
- 1.3. Un recul de 6 mètres inconstructible de part et d'autre des cours d'eau doit être respecté.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

Pas de prescription.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. Annexes du règlement)

2 - Prescriptions particulières

Pas de prescription.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme , sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Les travaux d'entretien de ces éléments sont néanmoins autorisés.

2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

3. Dans les Espaces Boisés Classés repérés sur les plans graphiques, il est rappelé que :

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Les aménagements d'aires de stationnement pour véhicules légers devront être réalisés en matériau drainant.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Accès

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 1.3. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise.

ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

TITRE VI : ANNEXES

1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNES A L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme)

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

Article L.151-41

"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."

Article L.230-1

"Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité."

Article L.230-2

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé."

Article L.230-3

"La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée."

Article L.230-4

"Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L.123-2 et des terrains réservés en application de l'article L.123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3."

Article L.230-5

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

Article L.230-6

"Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

2. DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

3. DEFINITION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Article L.111-16 du Code de l'Urbanisme

"Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret."

Article L.111-17 du Code de l'Urbanisme

"Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines."

Article L.111-18 du Code de l'Urbanisme

"Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière."

Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme

"Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils."

Article R.111-24 du Code de l'Urbanisme

"La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme."

4. GLOSSAIRE

Lexique national d'urbanisme



Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
La modernisation du contenu
des plans locaux d'urbanisme

Fiche technique

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

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

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

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

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

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

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

Décret relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

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

1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

2.1. Annexe

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

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

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

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

2.2. Bâtiment

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

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

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

2.3. Construction

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

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

3

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

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

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

2.4. Construction existante

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

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

2.5. Emprise au sol

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

2.6. Extension

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

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

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

2.7. Façade

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

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

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

4

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

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

2.8. Gabarit

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

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

2.9. Hauteur

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

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

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

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

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

2.10. Limites séparatives

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

2.11. Local accessoire

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

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

5

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

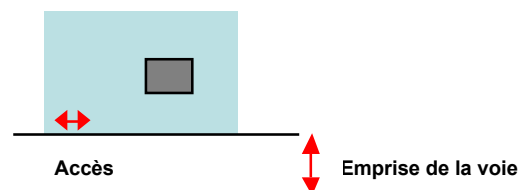
Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

Quelques définitions en supplément du lexique national

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Accès

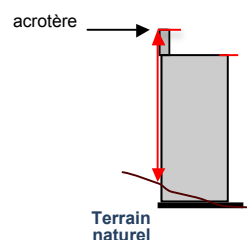
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (*publique ou privée*) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

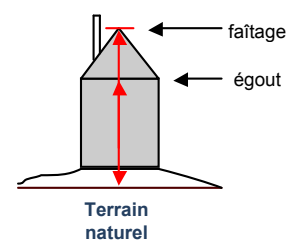
Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

Egout

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit. Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies S.N.C.F., ...).

Espace Boisé Classé

Article L113-1 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 L113-2 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.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. ».

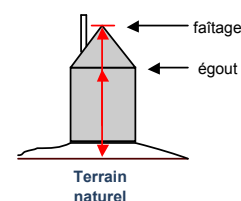
Espace (surface) libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.

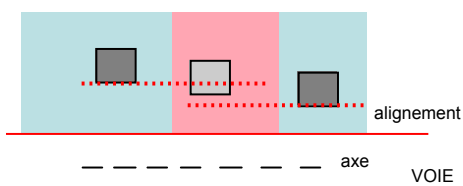


Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

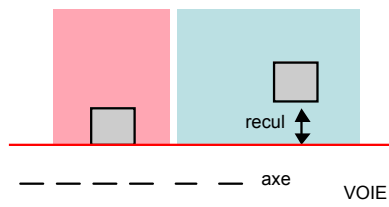
• Implantation des constructions par rapport à une voie :

Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

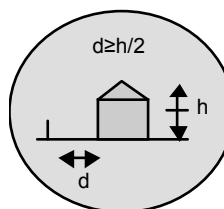
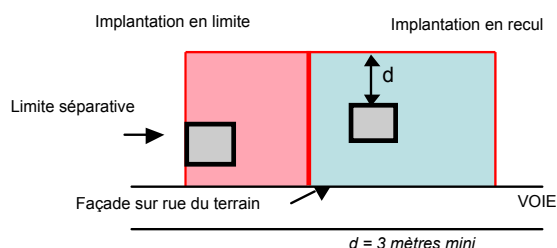


Implantation à l'alignement

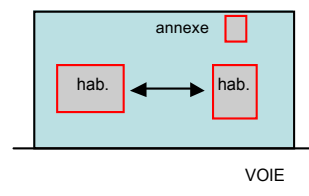
Implantation en recul de l'alignement



• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**



• **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :**



Toiture terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

Piscine

La largeur des margelles de bassin n'est pas comprise dans le calcul du recul par rapport aux limites séparatives.

5. PROTECTION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

39 éléments remarquables du paysage et du patrimoine sont repérés sur les documents graphiques du règlement (plans au 1/5000^e et 1/2000^e) du PLU en tant qu'éléments à protéger. Ils sont **soumis à des prescriptions particulières**.

*cf. Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : "Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...)"*

*cf. Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : "Le règlement peut identifier et localiser les **éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...)"*

6. PROTECTION DES FAÇADES REMARQUABLES

Plusieurs façades remarquables ayant un intérêt patrimonial pour la commune sont repérées sur le document graphique du règlement (plan au 1/2000^e) du PLU.

Elles sont **soumises à des prescriptions particulières** : certains éléments architecturaux y sont à préserver et elles sont soumises au permis de démolir.

L'intégralité des façades remarquables est présentée dans un document illustré dans les pages suivantes.