

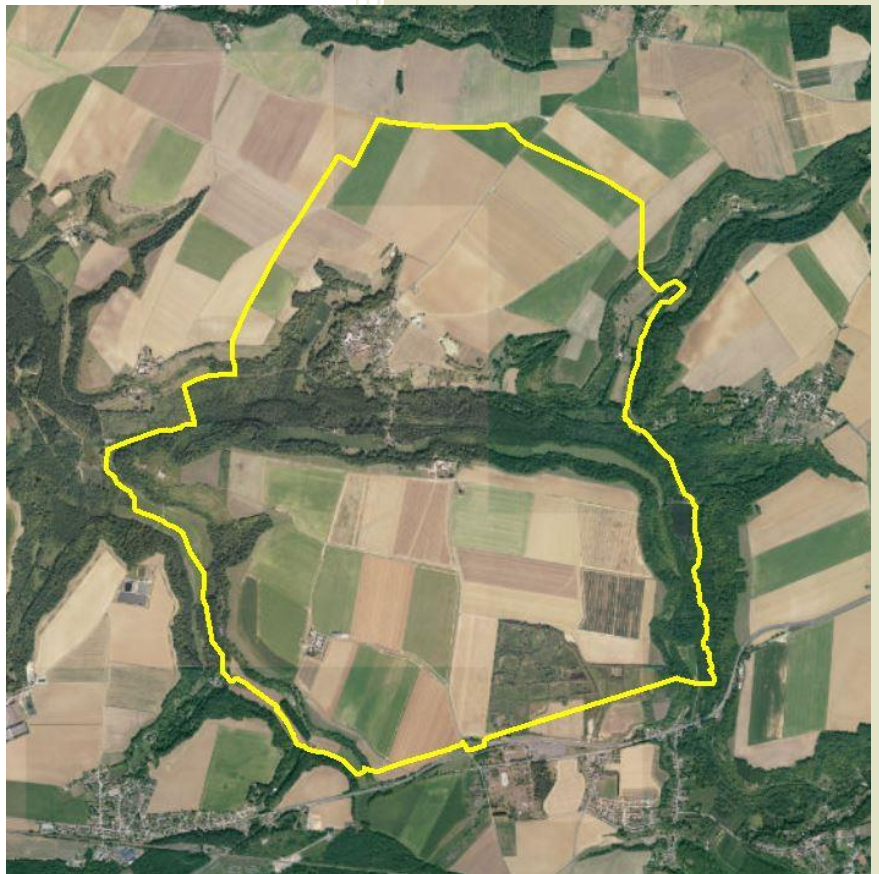
Mairie de VEZ

21 Rue de la Croix Rebours

60117 VEZ

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE VEZ

4-REGLEMENT



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du PLU par le Conseil
Municipal en date du :
23/05/2022*

Le Maire,

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE III – MENTIONS GRAPHIQUES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
ZONE UA	6
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions	7
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	13
Chapitre 3 : Equipements et réseaux	20
ZONE UB.....	22
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions	23
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
Chapitre 3 : Equipements et réseaux	35
ZONE UE.....	37
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions	38
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
Chapitre 3 : Equipements et réseaux	41
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	43
ZONE N.....	44
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions	45
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	57

ZONE A..... 58

 Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions59

 Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère62

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles [L. 101-1](#) à [L. 101-3](#).

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de VEZ.

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage (document graphique constituant les pièces n° 5 du dossier).

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « **U** » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

La zone UA correspond à une zone urbaine du centre ancien du village de VEZ, comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures. La zone UA comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP1 et OAP3)

La zone UB correspond à une zone urbaine périphérique du centre ancien du village de VEZ, comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures. La zone UB comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP2)

La zone UE correspond à une zone urbaine intégrée dans le village de VEZ, à vocation d'équipements publics et d'intérêts collectifs.

2 - La zone naturelle équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « **N** ». Elle correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des cours d'eau, des zones inondables et des espaces boisés à protéger.

La zone N comporte trois secteurs :

Le secteur Nhu correspond aux zones humides du territoire ;

Le secteur Nn correspond au site Natura 2000 (ZSC Coteaux de la Vallée de l'Automne) ;

Le secteur Nt correspond au site historique du donjon de VEZ.

3- La zone agricole équipée ou non permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « **A** ».

Conformément à l'article R151-10 du code de l'urbanisme, le présent règlement comporte les 3 chapitres suivants :

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagère.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux.

L'ensemble des articles composant le règlement est facultatif (Article L 151-17 du code de l'urbanisme)

ARTICLE III – MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

Des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au titre de l'article L.151-11 code de l'urbanisme.

Des mares, au titre de l'article L.151-23 code de l'urbanisme.

Des ensembles paysagers à conserver, au titre de l'article L.151-23 code de l'urbanisme.

Un emplacement réservé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Il s'agit de la zone urbaine ancienne du territoire de VEZ

La zone UA est concernée par :

Des contraintes relatives (voir plan Plan des Risques et Contraintes et Recueil des Risques et des Contraintes) :

A la présence d'un aléa fort, moyen et faible face aux risques d'effondrements de cavités souterraines

A la présence d'un aléa fort et faible face aux risques de ruissellements

A la présence d'un aléa moyen concernant le risque retrait gonflement des argiles

A la présence d'un aléa faible de remontée de nappes

L'attention des pétitionnaires est attirée sur les risques de ruissellement / coulées de boue / remontées de nappe et la nécessité de maîtriser la gestion des eaux pluviales. Ils sont invités à réaliser des sondages pédologiques et de tests de perméabilité propres à leur permettre d'employer les techniques de construction et d'assainissement pour à y faire face.

Des inscriptions graphiques mentionnées sur le plan de zonage, correspondant à :

- L'OAP1
- L'OAP3

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

Chap1.UA : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités				
Pour tout projet, il devra être pris en compte la nécessité de ne pas accélérer la vitesse de l'eau afin d'éviter les risques. Des aménagements pourront être prévus (noues, toiture végétalisée, place perméable)...				
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	- de constituer une extension d'une construction existante afin de répondre à des besoins réglementaires et ou sanitaires.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	- que l'emprise au sol des annexes ne dépasse pas 40 m ²
	Hébergement		X	- que l'emprise au sol des abris de jardin ne dépasse pas 12 m ² . - Respecter la loi ELAN du 23 novembre 2018 en intégrant l'accessibilité des Personnes à mobilité réduite (PMR) dans les nouvelles opérations groupées.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	- de ne pas générer de dangers ni de nuisances pour les habitations (bruits, odeurs, fumées.) - de ne pas augmenter de façon notable la circulation automobile.
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		-
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		X	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.		X	-
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	-
	Salles d'art et de spectacles		X	-
	Equipements sportifs		X	-
	Autres équipements recevant du public		X	-
Autre activité du secteur secondaire ou	Industrie	X		-
	Entrepôt	X		-

tertiaire	Bureau		X	-
	Centre de congrès et d'exposition.	X		-

Chap1.UA : Usages et affectations des sols			
Usages	interdit	autorisé	soumis à conditions
Ouverture et exploitation de carrières	X		-
Dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée	X		-
Affouillement et exhaussement du sol qui ne sont pas liés à une construction ou un aménagement autorisé.	X		-
Les terrassements et les remblais de surface susceptibles de modifier l'état de stabilité des édifices	X		

Chap1.UA : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone d'aléa FORT du risque d'effondrements des cavités souterraines et du ruissellement				
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Seules des extensions très limitées peuvent être admises ne dépassant pas 20 m ² . Une fois utilisé, ce droit ne peut être à nouveau accordé.
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Chap1.UA : Usages et affectations des sols en zone d'aléa FORT du risque d'effondrements des cavités souterraines et du ruissellement			
Usages	interdit	autorisé	soumis à conditions
Ouverture Comblement et exploitation de carrières	X		-
Dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée	X		-
Affouillement et exhaussement du sol qui ne sont pas liés à une construction ou un aménagement autorisé.	X		-
Les terrassements et les remblais de surface susceptibles de modifier l'état de stabilité des édifices	X		

Chap1.UA : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone d'aléa MOYEN OU FAIBLE du risque d'effondrements des cavités souterraines et du ruissellement

destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	- de constituer une extension d'une construction existante afin de répondre à des besoins règlementaires et ou sanitaires.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	- que l'emprise au sol des annexes ne dépasse pas 40 m ² - que l'emprise au sol des abris de jardin ne dépasse pas 12 m ² . - pas de niveaux enterrés
	Hébergement		X	- pas d'ouverture de plain-pied sur les façades exposées aux risques de ruissèlements - une mise hors eau des planchers habitables, biens et équipements avec surélévation de +50 cm en aléa faible et 1m en aléa moyen,
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	- de ne pas générer de dangers ni de nuisances pour les habitations (bruits, odeurs, fumées.)
	Restauration		X	- de ne pas augmenter de façon notable la circulation automobile.
	Commerce de gros		X	- pas de niveaux enterrés
	Activité de service		X	- pas d'ouverture de plain-pied sur les façades exposées aux risques de ruissèlements
	Hébergement hôtelier et touristique		X	- une mise hors eau des planchers habitables, biens et équipements avec surélévation de +50 cm en aléa faible et 1m en aléa moyen,
	Cinéma	X		-
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		X	- une mise hors eau des planchers habitables, biens et équipements avec surélévation de +50 cm en aléa faible et 1m en aléa moyen,
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.		X	- pas de niveaux enterrés,
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	- pas d'ouverture de plain-pied sur les façades exposées aux risques de ruissèlements.

	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	X		-
	Entrepôt	X		-
	Bureau		X	- une mise hors eau des planchers habitables, biens et équipements avec surélévation de +50 cm en aléa faible et 1m en aléa moyen, - pas de niveaux enterrés, - pas d'ouverture de plain-pied sur les façades exposées aux risques de ruissèlements.
	Centre de congrès et d'exposition.	X		-

Chap1.UA : Usages et affectations des sols en zone d'aléa MOYEN OU FAIBLE du risque d'effondrements des cavités souterraines et du ruissellement

Usages	interdit	autorisé	soumis à conditions
Ouverture Comblement et exploitation de carrières	X		-
Dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée	X		-
Affouillement et exhaussement du sol qui ne sont pas liés à une construction ou un aménagement autorisé.	X		-
Les terrassements et les remblais de surface susceptibles de modifier l'état de stabilité des édifices	X		

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chap2.UA : Volumétrie et implantation des constructions					
destinations	sous-destination	implantation par rapport aux voies et emprises publiques	implantation par rapport aux limites séparatives	distance des constructions sur une même unité foncière	hauteur
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, toutes les règles édictées dans ce tableau sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.					
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	- avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques.	- avec un retrait de 3m minimum des limites séparatives	-	-
Habitation	Logement	- à l'alignement des voies et emprises publiques, ou - avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques pour les constructions principales et 3m minimum pour les annexes.	- d'une limite séparative latérale à l'autre, ou - sur une des limites séparatives latérales avec un retrait de 3m minimum des autres limites. - dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions.	-	- limitée à 10m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les constructions principales, ou - limitée à 6m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les annexes.
	Hébergement	- dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. - avec un retrait de 10m minimum des voies et emprises publiques, pour les abris de jardin.	- avec un retrait de 2m minimum des limites séparatives, pour les abris de jardin.		

Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies et emprises publiques, ou - avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques pour les constructions principales et 3m minimum pour les annexes. - dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. - avec un retrait de 10m minimum des voies et emprises publiques, pour les abris de jardin. 	<ul style="list-style-type: none"> - d'une limite séparative latérale à l'autre, ou -sur une des limites séparatives latérales avec un retrait de 3m minimum des autres limites. - dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. - avec un retrait de 2m minimum des limites séparatives, pour les abris de jardin. 	-	<ul style="list-style-type: none"> -limitée à 10m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les constructions principales, ou - limitée à 6m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les annexes.
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de service				
	Hébergement hôtelier et touristique				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	<ul style="list-style-type: none"> -à l'alignement des voies et emprises publiques, ou -avec un retrait de 1 m minimum des voies et emprises publiques. 	<ul style="list-style-type: none"> -d'une limite séparative latérale à l'autre, ou -avec un retrait de 1 m minimum des limites séparatives de fond d'unité foncière. 	-	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques				
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				

Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies et emprises publiques, ou - avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques pour les constructions principales et 3m minimum pour les annexes. - dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. - avec un retrait de 10m minimum des voies et emprises publiques, pour les abris de jardin. 	<ul style="list-style-type: none"> - d'une limite séparative latérale à l'autre, ou - sur une des limites séparatives latérales avec un retrait de 3m minimum des autres limites. - dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. - avec un retrait de 2m minimum des limites séparatives, pour les abris de jardin. 		<ul style="list-style-type: none"> - limitée à 10m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les constructions principales, ou - limitée à 6m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les annexes.
----------------------------------------------------	--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Chap2.UA : Qualité urbaine et paysagère

destinations	sous-destination	clôture		plantations
		En façade sur rue	En limite séparative	
Exploitation agricole forestière	et Exploitation agricole	<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures de la commune seront, en majeure partie, formées par des murs en pierre de 2 mètres environ de hauteur, par des grillages simples torsion, ou par des murs bahuts surmontés de grilles métalliques, et prévoiront de préférence un traitement végétal. - La hauteur des clôtures peut être supérieure à 2.0m, 	<p>Les clôtures de la commune seront, en majeure partie, formées par des murs en pierre de 2 mètres environ de hauteur, par des grillages simples torsion, ou par des murs bahuts surmontés de grilles métalliques, et prévoiront de préférence un traitement végétal. Prévoir des passages pour la petite faune</p>	-

		lorsqu'elles s'inscrivent dans la continuité d'une clôture existante plus haute.		
Habitation	Logement	- Les clôtures de la commune seront, en majeure partie, formées par des murs en pierre de 2 mètres environ de hauteur, par des grillages simples torsion, ou par des murs bahuts surmontés de grilles métalliques, et prévoiront de préférence un traitement végétal.	- Les clôtures de la commune seront, en majeure partie, formées par des murs en pierre de 2 mètres environ de hauteur, par des grillages simples torsion, ou par des murs bahuts surmontés de grilles métalliques, et prévoiront de préférence un traitement végétal. Prévoir des passages pour la petite faune	-les haies vives doivent être composées d'espèces locales listées en annexe du présent règlement. -les espaces non couverts, destinés au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif, doivent être aménagés depuis l'espace public.
	Hébergement			
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	- La hauteur des clôtures peut être supérieure à 2.0m, lorsqu'elles s'inscrivent dans la continuité d'une clôture existante plus haute.		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau			

Chap2.UA : Qualité architecturale				
destinations	sous-destination	toiture	façade	Divers
Habitation	Logement	<p>-des pentes de toit de 40° minimum, les toitures doivent être conservées en petites tuile plates traditionnelles ou en ardoise et/ou</p> <p>-un toit-terrasse, pour les annexes et pour les extensions (dans la limite de 50 m² de Superficie de Plancher) des constructions existantes, Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à 1 seul niveau (RDC).</p> <p>ou</p> <p>- des pentes inférieures à 35°, des toit-terrasses ou de toitures mono pentes, pour les vérandas, les annexes et les abris de jardin. Les vérandas visibles des monuments historiques, en façade principale ou du côté de l'espace public ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel.</p>	<p>- des enduits lisses ou talochés colorés selon une gamme de gris, sable, ocre, à l'exclusion du blanc pur.</p> <p>ou</p> <p>- des pierres à vue.</p> <p>ou</p> <p>- du bois pour les constructions bioclimatiques</p> <p>- du bois peint ou lasuré pour les abris de jardin.</p>	<p>- les dispositifs techniques liés au chauffage et/ou climatisation des constructions et à la récupération des eaux pluviales doivent être non visibles depuis les voies et les emprises publiques.</p> <p>- les aires de stockage à l'air libre doivent être non visibles depuis les voies et les emprises publiques ou masquées par des haies composées d'essences persistantes.</p> <p>L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure, pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures. L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée pour les constructions traditionnelles, dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, briques, moellons, enduits, bois...)</p> <p>Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, il convient de prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles des rues, des routes, des chemins et des espaces publics traversant les paysages et les abords des monuments historiques.</p>
	Hébergement			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service			
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Hébergement hôtelier et touristique			
	Bureau			

Chap2.UA : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions			
destinations	sous-destination	Espaces libres et plantations	Gestion des eaux pluviales et de ruissellement
Habitation	Logement	<p>-les surfaces perméables et/ou plantées doivent représenter un minimum de 40% de l'unité foncière.</p> <p>-1 arbre minimum, doit être planté par tranche de 150 m² d'espace vert planté.</p> <p>-les espèces invasives listées en annexe du présent règlement sont à proscrire.</p> <p>- les espèces locales listées en annexe du présent règlement sont à privilégier.</p>	<p>Toute création de surface imperméable, par la réalisation de constructions et/ou de bâtiments générant de l'emprise au sol ou par la réalisation d'aménagements imperméables (terrasses, allées, stationnements...), doit être compensée par l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, et / ou des puits d'infiltration</p>
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service		
	Hébergement hôtelier et touristique		
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau		

Chap2.UA : Stationnement			
destinations	sous-destination	stationnement	
		des véhicules	des cycles
<p>Le nombre de places de stationnement à aménager au sein des unités foncières, doit correspondre aux règles édictées dans ce tableau, correspondant aux destinations et sous-destinations, que ce soit pour des constructions nouvelles, des extensions, des aménagements et/ou des réhabilitations changeant la destination des constructions.</p> <p>- Places pour PMR : longueur : 5 m, largeur : 3,3 m.</p>			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	- 2 places minimum de stationnement par logement lié à une exploitation agricole.	-
Habitation	Logement	-1 place minimum de stationnement pour chaque logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, ou pour chaque logement locatif intermédiaire.	- 1 place minimum de stationnement pour cycle par logement/hébergement. dans le cas d'habitat groupé de 2 logements et plus.
	Hébergement	- 2 places minimum de stationnement par logement/hébergement individuels ou groupés. - 1 place de stationnement visiteur par logement/hébergement, dans le cas d'habitat groupé de 2 logements et plus.	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	-5 places minimum de stationnement par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher.	-2 places minimum de stationnement pour cycle par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher.
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service		
	Hébergement hôtelier et touristique		
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau	-2 places minimum de stationnement par tranche de 25 m ² de Superficie de Plancher.	-0.25 place minimum de stationnement pour cycle par tranche de 25 m ² de Superficie de Plancher.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Chap3.UA : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité et d'une largeur minimale d'emprise de 3.5 m.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimum de 5m dont 1.5m minimum dédié à la circulation douce.

Les voies en impasse doivent être aménagées d'une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tours.

Chap3.UA : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Se référer également à l'étude Ixsane en annexe

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Eau pluviale : Se référer également à l'étude Ixsane en annexe

Les eaux pluviales résultant de la création de surfaces imperméables (réalisation de constructions et/ou de bâtiments, d'aménagements), doivent être compensées par l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, et / ou des puits d'infiltration. La récupération des eaux pluviales à usage est vivement conseillée, pour les usages autorisés (arrosage, toilettes.)

Dans les zones d'aléas de risques d'effondrements des cavités souterraines, toute infiltration d'eau doit être proscrite.

En zone d'aléa d'effondrement de cavité souterraine (tous niveaux d'aléa confondus) la gestion et le traitement des eaux usées et pluviales doivent se faire à l'aide de système étanches avec drainage des eaux traitées soit dans le milieu hydraulique superficiel, soit dans des réseaux prévus à cet effet (ou pouvant accepter ces eaux), soit par infiltration hors zone de risque.

Les rejets d'eaux à l'intérieur des cavités est interdit.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs des constructions doivent être enterrées, jusqu'aux coffrets de raccordements situés en limite du domaine public.

Ordures ménagères et tri sélectif : Toute construction générant des déchets, doit être dotée d'un espace, destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif, au sein de l'unité foncière.

ZONE UB

Il s'agit de la zone urbaine plus récente de VEZ

La zone UB est concernée par :

Des servitudes d'utilité publique relatives (voir plan Plan des Servitudes d'Utilité Publique et Recueil des Servitudes d'Utilité Publique) :

Des contraintes relatives (voir plan Plan des Risques et Contraintes et Recueil des Risques et des Contraintes) :

A la présence d'un aléa fort, moyen et faible face aux risques d'effondrements de cavités souterraines

A la présence d'un aléa fort et faible face aux risques de ruissellements

A la présence d'un aléa moyen concernant le risque retrait gonflement des argiles

A la présence d'un aléa faible de remontée de nappes

L'attention des pétitionnaires est attirée sur les risques de ruissellement / coulées de boue / remontées de nappe et la nécessité de maîtriser la gestion des eaux pluviales. Ils sont invités à réaliser des sondages pédologiques et de tests de perméabilité propres à leur permettre d'employer les techniques de construction et d'assainissement pour à y faire face.

Des inscriptions graphiques mentionnées sur le plan de zonage, correspondant à :

- L'OAP2

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

Chap1.UB : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités				
Pour tout projet, il devra être pris en compte la nécessité de ne pas accélérer la vitesse de l'eau afin d'éviter les risques. Des aménagements pourront être prévus (noues, toiture végétalisée, place perméable)...				
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-
	Exploitation forestière	X		-
Habitation	Logement		X	- que l'emprise au sol des annexes ne dépasse pas 40 m ² - que l'emprise au sol des abris de jardin ne dépasse pas 12 m ² . - Respecter la loi ELAN du 23 novembre 2018 en intégrant l'accessibilité des Personnes à mobilité réduite (PMR) dans les nouvelles opérations groupées.
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	- de ne pas générer de dangers ni de nuisances pour les habitations (bruits, odeurs, fumées..) - de ne pas augmenter de façon notable la circulation automobile.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		-
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		X	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.		X	-
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	-
	Salles d'art et de spectacles	X		-
	Equipements sportifs		X	-
	Autres équipements recevant du public		X	-
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	X		-
	Entrepôt	X		-
	Bureau		X	-
	Centre de congrès et d'exposition.	X		-

Chap1.UB : Usages et affectations des sols			
Usages	interdit	autorisé	soumis à conditions
Ouverture et exploitation de carrières	X		
Dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée	X		
Affouillement et exhaussement du sol qui ne sont pas liés à une construction ou un aménagement autorisé.	X		
Les terrassements et les remblais de surface susceptibles de modifier l'état de stabilité des édifices	X		

Chap1.UB : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone d'aléa FORT du risque d'effondrements des cavités souterraines et du ruissellement				
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-
	Exploitation forestière	X		-
Habitation	Logement		X	Seules des extensions très limitées peuvent être admises ne dépassant pas 20 m ² . Une fois utilisé, ce droit ne peut être à nouveau accordé.
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.	X		-
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		-
	Salles d'art et de spectacles	X		-
	Equipements sportifs	X		-
	Autres équipements recevant du public	X		-
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	X		-
	Entrepôt	X		-
	Bureau	X		-
	Centre de congrès et d'exposition.	X		-

Chap1.UB : Usages et affectations des sols en zone d'aléa FORT du risque d'effondrements des cavités souterraines et du ruissellement			
Usages	interdit	autorisé	soumis à conditions
Ouverture et exploitation de carrières	X		
Dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée	X		
Affouillement et exhaussement du sol qui ne sont pas liés à une construction ou un aménagement autorisé.	X		
Les terrassements et les remblais de surface susceptibles de modifier l'état de stabilité des édifices	X		

Chap1.UB : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone d'aléa MOYEN ET FAIBLE du risque d'effondrements des cavités souterraines et du ruissellement

destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-
	Exploitation forestière	X		-
Habitation	Logement		X	- que l'emprise au sol des annexes ne dépasse pas 40 m ² - que l'emprise au sol des abris de jardin ne dépasse pas 12 m ² . - pas de niveaux enterrés
	Hébergement		X	- pas d'ouverture de plain-pied sur les façades exposées aux risques de ruissèlements - une mise hors eau des planchers habitables, biens et équipements avec surélévation de +50 cm en aléa faible et 1m en aléa moyen,
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	- de ne pas générer de dangers ni de nuisances pour les habitations (bruits, odeurs, fumées.) - de ne pas augmenter de façon notable la circulation automobile.
	Restauration	X		- pas de niveaux enterrés
	Commerce de gros	X		- pas d'ouverture de plain-pied sur les façades exposées aux risques de ruissèlements
	Activité de service		X	- une mise hors eau des planchers habitables, biens et équipements avec surélévation de +50 cm en aléa faible et 1m en aléa moyen,
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		-
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		X	- pas de niveaux enterrés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.		X	- pas d'ouverture de plain-pied sur les façades exposées aux risques de ruissèlements
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	- une mise hors eau des planchers habitables, biens et équipements avec surélévation de +50 cm en aléa faible et 1m en aléa moyen,
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	

	Autres équipements recevant du public		X	
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	X		- pas de niveaux enterrés - pas d'ouverture de plain-pied sur les façades exposées aux risques de ruissèlements - une mise hors eau des planchers habitables, biens et équipements avec surélévation de +50 cm en aléa faible et 1m en aléa moyen,
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Chap1.UB : Usages et affectations des sols en zone d'aléa MOYEN ET FAIBLE du risque d'effondrements des cavités souterraines et du ruissellement

Usages	interdit	autorisé	soumis à conditions
Ouverture et exploitation de carrières	X		
Dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée	X		
Affouillement et exhaussement du sol qui ne sont pas liés à une construction ou un aménagement autorisé.	X		
Les terrassements et les remblais de surface susceptibles de modifier l'état de stabilité des édifices	X		

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chap2.UB : Volumétrie et implantation des constructions					
destinations	sous-destination	implantation par rapport aux voies et emprises publiques	implantation par rapport aux limites séparatives	distance des constructions sur une même unité foncière	hauteur
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, toutes les règles édictées dans ce tableau sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.					
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques pour les constructions principales et 3m minimum pour les annexes. - dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. 	<ul style="list-style-type: none"> -sur une des limites séparatives latérales avec un retrait de 5m minimum des autres limites. - dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. 	-	<ul style="list-style-type: none"> -limitée à 9m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les constructions principales, ou - limitée à 6m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les annexes.
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques, pour les abris de jardin. 	<ul style="list-style-type: none"> - avec un retrait de 2m minimum des limites séparatives, pour les abris de jardin. 		

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques pour les constructions principales et 3m minimum pour les annexes. - dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. - avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques, pour les abris de jardin. 	<ul style="list-style-type: none"> -sur une des limites séparatives latérales avec un retrait de 5m minimum des autres limites. - dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. - avec un retrait de 2m minimum des limites séparatives, pour les abris de jardin. 	-	<ul style="list-style-type: none"> -limitée à 9m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les constructions principales, ou - limitée à 6m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les annexes.
	Activité de service				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	<ul style="list-style-type: none"> -à l'alignement des voies et emprises publiques, ou -avec un retrait de 1 m minimum des voies et emprises publiques. 	<ul style="list-style-type: none"> -d'une limite séparative latérale à l'autre, ou -avec un retrait de 1 m minimum des limites séparatives de fond d'unité foncière. 	-	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques				
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Equipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				

Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> - avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques pour les constructions principales et 3m minimum pour les annexes. - dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. - avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques, pour les abris de jardin. 	<ul style="list-style-type: none"> -sur une des limites séparatives latérales avec un retrait de 5m minimum des autres limites. - dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. - avec un retrait de 2m minimum des limites séparatives, pour les abris de jardin. 	-	<ul style="list-style-type: none"> -limitée à 9m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les constructions principales, ou - limitée à 6m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les annexes.
----------------------------------------------------	--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Chap2.UB : Qualité urbaine et paysagère				
destinations	sous-destination	clôture		plantations
		En façade sur rue	En limite séparative	
Habitation	Logement	- Les clôtures de la commune seront, en majeure partie, formées par des murs en pierre de 2 mètres environ de hauteur, par des grillages simples torsion, ou par des murs bahuts surmontés de grilles métalliques, et prévoiront de préférence un traitement végétal.	- Les clôtures de la commune seront, en majeure partie, formées par des murs en pierre de 2 mètres environ de hauteur, par des grillages simples torsion, ou par des murs bahuts surmontés de grilles métalliques, et prévoiront de préférence un traitement végétal. Prévoir des passages pour la petite faune	-les haies vives doivent être composées d'espèces locales listées en annexe du présent règlement. -les espaces non couverts, destinés au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif, doivent être aménagés depuis l'espace public.
	Hébergement			
Commerce et	Artisanat et commerce de détail	- La hauteur des clôtures peut être supérieure à 2.0m,		

activité de service	Activité de service	lorsqu'elles s'inscrivent dans la continuité d'une clôture existante plus haute.		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau			

Chap2.UB : Qualité architecturale				
destinations	sous-destination	toiture	façade	Divers
Habitation	Logement	-des pentes de toit de 40° minimum, les toitures doivent être conservées en petites tuile plates traditionnelles ou en ardoise et/ou -un toit-terrasse, pour les annexes et pour les extensions (dans la limite de 50 m ² de Superficie de Plancher) des	- des enduits lisses ou talochés colorés selon une gamme de gris, sable, ocre, à l'exclusion du blanc pur. ou - des pierres à vue. ou - du bois pour les constructions bioclimatiques - du bois peint ou lasuré pour	- les dispositifs techniques liés au chauffage et/ou climatisation des constructions et à la récupération des eaux pluviales doivent être non visibles depuis les voies et les emprises publiques. - les aires de stockage à l'air libre doivent être non visibles depuis les voies et les emprises
	Hébergement			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			
	Activité de service			

Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau	<p>constructions existantes, Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à 1 seul niveau (RDC).</p> <p>ou</p> <p>- des pentes inférieures à 35°, des toit-terrasses ou de toitures mono pentes, pour les vérandas, les annexes et les abris de jardin. Les vérandas visibles des monuments historiques, en façade principale ou du côté de l'espace public ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel.</p>	les abris de jardin.	<p>publiques ou masquées par des haies composées d'essences persistantes.</p> <p>L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure, pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures. L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée pour les constructions traditionnelles, dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, briques, moellons, enduits, bois...)</p> <p>Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, il convient de prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles des rues, des routes, des chemins et des espaces publics traversant les paysages et les abords des monuments historiques.</p>
----------------------------------------------------	--------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Chap2.UB : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions			
destinations	sous-destination	Espaces libres et plantations	Gestion des eaux pluviales et de ruissellement
Habitation	Logement	-les surfaces perméables et/ou plantées doivent représenter un minimum de 40% de l'unité foncière. -1 arbre minimum, doit être planté par tranche de 150 m ² d'espace vert planté. -les espèces invasives listées en annexe du présent règlement sont à proscrire. - les espèces locales listées en annexe du présent règlement sont à privilégier.	Toute création de surface imperméable, par la réalisation de constructions et/ou de bâtiments générant de l'emprise au sol ou par la réalisation d'aménagements imperméables (terrasses, allées, stationnements...), doit être compensée par l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, et / ou des puits d'infiltration
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Activité de service		
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau		

Chap2.UB : Stationnement			
destinations	sous-destination	stationnement	
		des véhicules	des cycles
Le nombre de places de stationnement à aménager au sein des unités foncières, doit correspondre aux règles édictées dans ce tableau, correspondant aux destinations et sous-destinations, que ce soit pour des constructions nouvelles, des extensions, des aménagements et/ou des réhabilitations changeant la destination des constructions. - Places pour PMR : longueur : 5 m, largeur : 3,3 m.			
Habitation	Logement	-1 place minimum de stationnement pour chaque logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, ou pour chaque logement locatif intermédiaire. - 2 places minimum de stationnement par logement/hébergement individuels ou groupés. - 1 place de stationnement visiteur par logement/hébergement, dans le cas d'habitat groupé de 2 logements et plus.	- 1 place minimum de stationnement pour cycle par logement/hébergement. dans le cas d'habitat groupé de 2 logements et plus.
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	-5 places minimum de stationnement par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher.	-2 places minimum de stationnement pour cycle par tranche de 100 m ² de Superficie de Plancher.

	Activité de service		
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau	-2 places minimum de stationnement par tranche de 25 m ² de Superficie de Plancher.	-0.25 place minimum de stationnement pour cycle par tranche de 25 m ² de Superficie de Plancher.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Chap3.UB : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité et d'une largeur minimale d'emprise de 3.5 m.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimum de 5m dont 1.5m minimum dédié à la circulation douce.

Les voies en impasse doivent être aménagées d'une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tours.

Chap3.UB : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Se référer également à l'étude Ixsane en annexe

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur

Eau pluviale : Se référer également à l'étude Ixsane en annexe

Les eaux pluviales résultant de la création de surfaces imperméables (réalisation de constructions et/ou de bâtiments, d'aménagements), doivent être compensées par l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, et / ou des puits d'infiltration. La récupération des eaux pluviales à usage est vivement conseillée, pour les usages autorisés (arrosage, toilettes.)

Dans les zones d'aléas de risques d'effondrements des cavités souterraines, toute infiltration d'eau doit être proscrite.

En zone d'aléa d'effondrement de cavité souterraine (tous niveaux d'aléa confondus) la gestion et le traitement des eaux usées et pluviales doivent se faire à l'aide de système étanches avec drainage des eaux traitées soit dans le milieu hydraulique superficiel, soit dans des réseaux prévus à cet effet (ou pouvant accepter ces eaux), soit par infiltration hors zone de risque.

Les rejets d'eaux à l'intérieur des cavités est interdit.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs des constructions doivent être enterrées, jusqu'aux coffrets de raccordements situés en limite du domaine public.

Ordures ménagères et tri sélectif : Toute construction générant des déchets, doit être dotée d'un espace, destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif, au sein de l'unité foncière.

ZONE UE

Il s'agit d'une zone d'équipement collectif de VEZ

La zone UE est concernée par :

Des servitudes d'utilité publique relatives (voir plan Plan des Servitudes d'Utilité Publique et Recueil des Servitudes d'Utilité Publique) :

Des contraintes relatives (voir plan Plan des Risques et Contraintes et Recueil des Risques et des Contraintes) :

A la présence d'un aléa faible face aux risques d'effondrements de cavités souterraines

A la présence d'un aléa fort face aux risques de ruissellements

A la présence d'un aléa moyen concernant le risque retrait gonflement des argiles

A la présence d'un aléa faible de remontée de nappes

L'attention des pétitionnaires est attirée sur les risques de ruissellement / coulées de boue / remontées de nappe et la nécessité de maîtriser la gestion des eaux pluviales. Ils sont invités à réaliser des sondages pédologiques et de tests de perméabilité propres à leur permettre d'employer les techniques de construction et d'assainissement pour à y faire face.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

Chap1.UE : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités				
Pour tout projet, il devra être pris en compte la nécessité de ne pas accélérer la vitesse de l'eau afin d'éviter les risques. Des aménagement pourront être prévus (noues, toiture végétalisée, place perméable)...				
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		-
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		-
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X		<ul style="list-style-type: none"> - pas de niveaux enterrés - pas d'ouverture de plain-pied sur les façades exposées aux risques de ruissèlements - une mise hors eau des planchers habitables, biens et équipements avec surélévation de +50 cm en aléa faible et 1m en aléa moyen,
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	X		-
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Chap1.UE : Usages et affectations des sols			
Usages	interdit	autorisé	soumis à conditions
Ouverture et exploitation de carrières	X		-
Dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée	X		-
Affouillement et exhaussement du sol qui ne sont pas liés à une construction ou un aménagement autorisé.	X		-

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chap2.UE : Volumétrie et implantation des constructions				
destinations	sous-destination	implantation par rapport aux voies et emprises publiques	implantation par rapport aux limites séparatives	hauteur
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, toutes les règles édictées dans ce tableau sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	-à l'alignement des voies et emprises publiques, ou -avec un retrait de 1 m minimum des voies et emprises publiques.	-d'une limite séparative latérale à l'autre, ou -avec un retrait de 1 m minimum des limites séparatives de fond d'unité foncière.	-limitée à 12m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les constructions principales, ou - limitée à 6m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les annexes.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			

	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Chap2.UE : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions				
destinations	sous-destination	Espaces libres et plantations	Gestion des eaux pluviales et de ruissellement	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	<p>-les surfaces perméables et/ou plantées doivent représenter un minimum de 50% de l'unité foncière.</p> <p>-1 arbre minimum, doit être planté par tranche de 100 m² d'espace vert planté.</p> <p>-les espèces invasives listées en annexe du présent règlement sont à proscrire.</p> <p>- les espèces locales listées en annexe du présent règlement sont à privilégier.</p>	<p>Toute création de surface imperméable, par la réalisation de constructions et/ou de bâtiments générant de l'emprise au sol ou par la réalisation d'aménagements imperméables (terrasses, allées, stationnements...), doit être compensée par l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, et / ou des puits d'infiltration</p> <p>et/ou</p> <ul style="list-style-type: none"> - de rétention/restitution, avec un débit de fuite régulé à 1L/s/ha, vers l'exutoire (réseau de collecte des eaux pluviales, fossé, milieu naturel) 	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

Chap2.UE : Stationnement			
destinations	sous-destination	stationnement	
		des véhicules	des cycles
<p>Le nombre de places de stationnement à aménager au sein des unités foncières, doit correspondre aux règles édictées dans ce tableau, correspondant aux destinations et sous-destinations, que ce soit pour des constructions nouvelles, des extensions, des aménagements et/ou des réhabilitations changeant la destination des constructions.</p> <p>- Places pour PMR : longueur : 5 m, largeur : 3,3 m.</p>			
<p>Equipement d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Equipements sportifs</p>	<p>-Prévoir un stationnement véhicule suffisant par rapport à l'équipement sportif projeté</p>	<p>-Prévoir un stationnement cycle suffisant par rapport à l'équipement sportif projeté</p>

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Chap3.UE : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité et d'une largeur minimale d'emprise de 3.5 m.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimum de 5m dont 1.5m minimum dédié à la circulation douce.

Les voies en impasse doivent être aménagées d'une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tours.

Chap3.UE : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Se référer également à l'étude Ixsane en annexe

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur

Eau pluviale : Se référer également à l'étude Ixsane en annexe

Les eaux pluviales résultant de la création de surfaces imperméables (réalisation de constructions et/ou de bâtiments, d'aménagements), doivent être compensées par l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, et / ou des puits d'infiltration. La récupération des eaux pluviales à usage est vivement conseillée, pour les usages autorisés (arrosage, toilettes.)

Dans les zones d'aléas de risques d'effondrements des cavités souterraines, toute infiltration d'eau doit être proscrite.

En zone d'aléa d'effondrement de cavité souterraine (tous niveaux d'aléa confondus) la gestion et le traitement des eaux usées et pluviales doivent se faire à l'aide de système étanches avec drainage des eaux traitées soit dans le milieu hydraulique superficiel, soit dans des réseaux prévus à cet effet (ou pouvant accepter ces eaux), soit par infiltration hors zone de risque.

Les rejets d'eaux à l'intérieur des cavités est interdit.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs des constructions doivent être enterrées, jusqu'aux coffrets de raccordements situés en limite du domaine public.

Ordures ménagères et tri sélectif : Toute construction générant des déchets, doit être dotée d'un espace, destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif, au sein de l'unité foncière.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Il s'agit de la zone naturelle sur le territoire de VEZ. Cette zone comprend des sous-secteurs, la zone Nhu qui est une zone naturelle humide, la zone Nn concerne l'emprise de la zone Natura 2000, et la zone Nt l'emprise du Château de Vez

La zone N comporte trois secteurs : Nhu, Nn et Nt .

La zone N et ses secteurs sont concernés par :

Des mares (voir plan 5 Plan de zonage)

Des servitudes d'utilité publique relatives (voir plan Plan des Servitudes d'Utilité Publique et Recueil des Servitudes d'Utilité Publique) :

Présence de la servitude de transport de gaz.

Des contraintes relatives (voir plan Plan des Risques et Contraintes et Recueil des Risques et des Contraintes) :

A la présence d'un aléa fort, moyen et faible face aux risques d'effondrements de cavités souterraines

A la présence d'un aléa fort moyen et faible face aux risques de ruissellements

A la présence d'un aléa moyen et faible concernant le risque retrait gonflement des argiles

A la présence d'un aléa faible, moyen fort de remontée de nappes ainsi que des nappes subafleurantes

A la présence d'un risque de mouvement de terrain lié à un glissement

L'attention des pétitionnaires est attirée sur les risques de ruissellement / coulées de boue / remontées de nappe et la nécessité de maîtriser la gestion des eaux pluviales. Ils sont invités à réaliser des sondages pédologiques et de tests de perméabilité propres à leur permettre d'employer les techniques de construction et d'assainissement pour à y faire face.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

Chap1.N : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités							
Pour tout projet, il devra être pris en compte la nécessité de ne pas accélérer la vitesse de l'eau afin d'éviter les risques. Des aménagement pourront être prévus (noues, toiture végétalisée, place perméable)...							
Constructions				Usages et affectations des sols			
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions	Usages	interdit	autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-	- Usages agricoles et forestiers et/ou jardins d'agrément et de cultures, à condition de ne pas détruire ou réduire une mare répertoriée sur le plan de zonage.		X
	Exploitation forestière	X			- Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau. - Dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée - Affouillement et exhaussement du sol qui ne sont pas liés à une construction ou un aménagement autorisé.	X	
Habitation	Logement		X	-qu'elles constituent une extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 50 m ² de Superficie de Plancher. -En aléa fort des risques	- Jardins d'agrément à condition de ne pas détruire ou réduire une mare répertoriée sur le plan de zonage.		X
	Hébergement		X				

				d'effondrements des cavités souterraines, seule une extension de 20 m ² est autorisée, - que l'emprise au sol des annexes ne dépasse pas 40 m ² - que l'emprise au sol des abris de jardin ne dépasse pas 12 m ² .			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		-	-	-	-
	Restauration	X					
	Commerce de gros	X					
	Activité de service	X					
	Hébergement hôtelier et touristique	X					
	Cinéma	X					
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X		-	-	-	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.		X	- d'être liés à l'implantation de réseaux divers d'intérêt général, et - de s'implanter	- Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau.	X	

				avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau. -Interdit dans la zone d'aléa fort des risques d'effondrements des cavités souterraines et interdit dans les zones d'aléas moyen et fort des risques de ruissèlements.			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X					
	Salles d'art et de spectacles	X		-	-	-	-
	Equipements sportifs	X					
	Autres équipements recevant du public	X					
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie.	X					
	Entrepôt.	X					
	Bureau.	X		-	-	-	-
	Centre de congrès et d'exposition.	X					

Chap1.Nhu : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités								
Constructions					Usages et affectations des sols			
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions	Usages	interdit	autorisé	soumis à conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-	<ul style="list-style-type: none"> - Usages agricoles et forestiers et/ou jardins d'agrément et de cultures à condition de ne pas détruire ou réduire une répertoriée sur le plan de zonage. - Affouillement et exhaussement du sol qui ne sont pas liés à une construction ou un aménagement autorisé. 		X	<ul style="list-style-type: none"> - Que les opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblais soumise à autorisation ou déclaration fassent l'objet de mesures compensatoires de récréation ou restauration d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel, biodiversité et d'une surface au moins égales à 150% de la surface perdue. - que les aménagements ne créés pas de nouveaux plans d'eau, permanents ou temporaires, ni de barrages des cours d'eau.

					- Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau. - Dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée.	X		
	Exploitation forestière	X						
Habitation	Logement	X		-			X	
	Hébergement	X						
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X						
	Restauration	X						
	Commerce de gros	X						
	Activité de service	X						
	Hébergement hôtelier et touristique	X						
	Cinéma	X						
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X		-				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.		X	- d'être liés à l'implantation de réseaux divers d'intérêt général. - de s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau. - Que les opérations				

				<p>d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblais soumise à autorisation ou déclaration fassent l'objet de mesures compensatoires de récréation ou restauration d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel, biodiversité et d'une surface au moins égales à 150% de la surface perdue.</p> <p>- que les aménagements ne créés pas de nouveaux plans d'eau, permanents ou temporaires, ni de barrages des cours d'eau.</p> <p>-Interdit dans la zone d'aléa fort des risques d'effondrements des cavités souterraines et interdit dans les zones d'aléas moyen et fort des risques de ruissèlements.</p>				
--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		-	-	-	-	
	Salles d'art et de spectacles	X						
	Equipements sportifs	X						
	Autres équipements recevant du public	X						
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie.	X		-	-	-	-	
	Entrepôt.	X						
	Bureau.	X						
	Centre de congrès et d'exposition.	X						

Chap1.Nn : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités							
Constructions					Usages et affectations des sols		
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions	Usages	interdit	autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-	- Usages agricoles et forestiers et/ou jardins d'agrément et de cultures à condition de ne pas détruire ou réduire une mare répertoriée sur le plan de zonage.		X
	Exploitation forestière	X			- Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau. - Dépôts de matériaux. - Affouillement et exhaussement du sol.	X	
Habitation	Logement	X		-	-	-	-
	Hébergement	X					
Commerce et	Artisanat et commerce	X		-	-	-	-

activité de service	de détail						
	Restauration	X					
	Commerce de gros	X					
	Activité de service	X					
	Hébergement hôtelier et touristique	X					
	Cinéma	X					
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X		-	-	-	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.	X					
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X					
	Salles d'art et de spectacles	X		-	-	-	-
	Equipements sportifs	X					
	Autres équipements recevant du public	X					
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie.	X					
	Entrepôt.	X					
	Bureau.	X		-	-	-	-
	Centre de congrès et d'exposition.	X					

Chap1.Nt : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités							
Constructions					Usages et affectations des sols		
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions	Usages	interdit	autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-	- Usages agricoles et forestiers. - Jardins d'agrément et de cultures.		X
	Exploitation forestière	X			- Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau. - Dépôts de matériaux. - Affouillement et exhaussement du sol.	X	
Habitation	Logement	X		-	-	-	-
	Hébergement	X					
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	- de s'inscrire dans le volume bâti existant à la date d'approbation du PLU, - constituer une annexe de 25 m ² maximum de Superficie de Plancher sous réserve d'être en dehors du risque d'aléa fort des effondrements des cavités souterraines.	- Jardins d'agrément.		X
	Restauration		X				
	Commerce de gros	X					
	Activité de service		X				
	Hébergement hôtelier et touristique		X				
	Cinéma	X					
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X		-	-	-	-
	Locaux techniques et	X					

	industriels des administrations publiques.						
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X					
	Salles d'art et de spectacles	X		-	-	-	-
	Equipements sportifs	X					
	Autres équipements recevant du public	X					
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie.	X					
	Entrepôt.	X					
	Bureau.	X		-	-	-	-
	Centre de congrès et d'exposition.	X					

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chap2.N : Volumétrie et implantation des constructions					
destinations	sous-destination	implantation par rapport aux voies et emprises publiques	implantation par rapport aux limites séparatives	distance des constructions sur une même unité foncière	hauteur
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques pour les constructions principales et 3m minimum pour les annexes. - dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. 	<ul style="list-style-type: none"> -sur une des limites séparatives latérales avec un retrait de 5m minimum des autres limites. - dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les annexes doivent être implantées entre 10 mètres et 30 mètres de l'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> -limitée à 9m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les constructions principales, ou - limitée à 6m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les annexes.
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques, pour les abris de jardin. 	<ul style="list-style-type: none"> - avec un retrait de 2m minimum des limites séparatives, pour les abris de jardin. 		
	Activité de service	<ul style="list-style-type: none"> Avec un retrait minimum de 10 mètre de l'alignement de la RD32. 			

Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	-à l'alignement des voies et emprises publiques, ou -avec un retrait de 1 m minimum des voies et emprises publiques.	-d'une limite séparative latérale à l'autre, ou -avec un retrait de 1 m minimum des limites séparatives de fond d'unité foncière.	-	-
----------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Il s'agit de la zone agricole du territoire de VEZ.

La zone A est concernée par :

Des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (voir plan 5 Plan de zonage)

Des servitudes d'utilité publique relatives (voir plan Plan des Servitudes d'Utilité Publique et Recueil des Servitudes d'Utilité Publique) :

Présence de la servitude de transport de gaz.

Des contraintes relatives (voir plan Plan des Risques et Contraintes et Recueil des Risques et des Contraintes) :

A la présence d'un aléa fort et faible face aux risques d'effondrements de cavités souterraines

A la présence d'un aléa fort moyen et faible face aux risques de ruissellements

A la présence d'un aléa moyen et faible concernant le risque retrait gonflement des argiles

A la présence d'un aléa faible, moyen fort de remontée de nappes

L'attention des pétitionnaires est attirée sur les risques de ruissellement / coulées de boue / remontées de nappe et la nécessité de maîtriser la gestion des eaux pluviales. Ils sont invités à réaliser des sondages pédologiques et de tests de perméabilité propres à leur permettre d'employer les techniques de construction et d'assainissement pour à y faire face.

Des contraintes spécifiques de gestion du ruissellement sont applicables sur une partie du territoire agricole, et renvoi à l'étude d'Ixsane qui est annexée au PLU.

Une adaptation des pratiques agricoles intégrant des aménagements hydrauliques pourrait permettre de réduire les risques de ruissellement et d'érosion, et renvoi à l'étude d'Ixsane qui est annexée au PLU.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

Chap1.A : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités							
Pour tout projet, il devra être pris en compte la nécessité de ne pas accélérer la vitesse de l'eau afin d'éviter les risques. Des aménagement pourront être prévus (noues, toiture végétalisée, place perméable)...							
Constructions				Usages et affectations des sols			
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions	Usages	interdit	autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	-Interdit dans la zone d'aléa fort des effondrements des cavités souterraines et dans les zones d'aléa fort et moyen des risques de ruissellements.	- Usages agricoles et forestiers. - Jardins d'agrément et de cultures		X
	Exploitation forestière		X		- Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau. - Dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée - Affouillement et exhaussement du sol qui ne sont pas liés à une construction ou un aménagement autorisé.	X	
Habitation	Logement	X		- en lien avec une activité agricole, dans la limite de 250 m ² de Superficie de Plancher, par unité foncière. - de s'inscrire dans le volume d'un bâtiment existant pouvant faire l'objet d'un changement de	- Jardins d'agrément.		X
	Hébergement	X					

				destination, comme mentionné sur les plans de zonage (pièce 5 du PLU), - que l'emprise au sol des annexes ne dépasse pas 40 m ² - que l'emprise au sol des abris de jardin ne dépasse pas 12 m ² .			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	- de s'inscrire dans le volume bâti existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination, comme mentionné sur les plans de zonage (pièce 5 du PLU)			
	Restauration	X					
	Commerce de gros	X					
	Activité de service	X					
	Hébergement hôtelier et touristique		X				
	Cinéma	X					
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X		-	-	-	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques.		X	- d'être liés à l'implantation de réseaux divers d'intérêt	- Imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau.	X	

				général, et - de s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau.			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X					
	Salles d'art et de spectacles	X		-	-	-	-
	Equipements sportifs	X					
	Autres équipements recevant du public	X					
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie.	X					
	Entrepôt.	X					
	Bureau.	X		-	-	-	-
	Centre de congrès et d'exposition.	X					

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chap2.A : Volumétrie et implantation des constructions					
destinations	sous-destination	implantation par rapport aux voies et emprises publiques	implantation par rapport aux limites séparatives	distance des constructions sur une même unité foncière	hauteur
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, toutes les règles édictées dans ce tableau sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.					
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	- avec un retrait de 10m minimum de la RD 32	- Avec un retrait de 3m minimum de toutes les limites séparative.	- 7m minimum entre eux constructions.	-limitée à 15m mesurée depuis le sol naturel au point le plus haut de la construction.
	Exploitation forestière	-avec un retrait de 5 m pour les autres voies et emprise publiques	- Avec un retrait minimum de 50 m des limites de zones urbaines (UA, UB et UE).		
Habitation	Logement	- avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques pour les constructions principales et 3m minimum pour les annexes. - dans la continuité de	-sur une des limites séparatives latérales avec un retrait de 5m minimum des autres limites. - dans la continuité de la construction existante à la date	- Les annexes doivent être implantées entre 10 mètres et 30 mètres de l'habitation	-limitée à 9m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les constructions principales, ou - limitée à 6m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente, pour les

	Hébergement	la construction existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions. - avec un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques, pour les abris de jardin.	d'approbation du PLU, pour les extensions. - avec un retrait de 2m minimum des limites séparatives, pour les abris de jardin.		annexes.
	Activité de service				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	-à l'alignement des voies et emprises publiques, ou -avec un retrait de 1 m minimum des voies et emprises publiques.	-d'une limite séparative latérale à l'autre, ou -avec un retrait de 1 m minimum des limites séparatives de fond d'unité foncière.	-	-

Chap2.A : Qualité architecturale				
destinations	sous-destination	toiture	façade	Divers
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-des teintes s'intégrant dans le paysage environnant.	- des bardages en bois, et/ou -une combinaison de deux matériaux différents, mais d'une teinte unique s'intégrant dans le paysage environnant.	
	Exploitation forestière			

Habitation	Logement	<p>-des pentes de toit de 40° minimum, les toitures doivent être conservées en petites tuile plates traditionnelles ou en ardoise, et/ou</p> <p>-un toit-terrasse, pour les annexes et pour les extensions (dans la limite de 50 m² de Superficie de Plancher) des constructions existantes, Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à 1 seul niveau (RDC).</p>	<p>- des enduits lisses ou talochés colorés selon une gamme de gris, sable, ocre, à l'exclusion du blanc pur. ou</p> <p>- des pierres à vue. ou</p> <p>- du bois pour les constructions bioclimatiques - du bois peint ou lasuré pour les abris de jardin.</p>	<p>- les dispositifs techniques liés au chauffage et/ou climatisation des constructions et à la récupération des eaux pluviales doivent être non visibles depuis les voies et les emprises publiques.</p> <p>- les aires de stockage à l'air libre doivent être non visibles depuis les voies et les emprises publiques ou masquées par des haies composées d'essences.</p>
	Hébergement	<p>ou</p> <p>- des pentes inférieures à 35° ou des toit-terrasses, pour les vérandas, les annexes et les abris de jardin. Les vérandas visibles des monuments historiques, en façade principale ou du côté de l'espace public ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel.</p>		<p>L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure, pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures. L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée pour les constructions traditionnelles, dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, briques, moellons, enduits, bois...).</p> <p>Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, il convient de prévoir</p>

				leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles des rues, des routes, des chemins et des espaces publics traversant les paysages et les abords des monuments historiques.
--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

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

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

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

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

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

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

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

1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

2.1. Annexe

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

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

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

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

2.2. Bâtiment

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

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

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

2.3. Construction

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

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

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

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

2.4. Construction existante

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

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

2.5. Emprise au sol

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

2.6. Extension

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

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

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

2.7. Façade

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

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

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

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

2.8. Gabarit

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

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

2.9. Hauteur

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

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

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

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

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

2.10. Limites séparatives

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

2.11. Local accessoire

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

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

2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

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