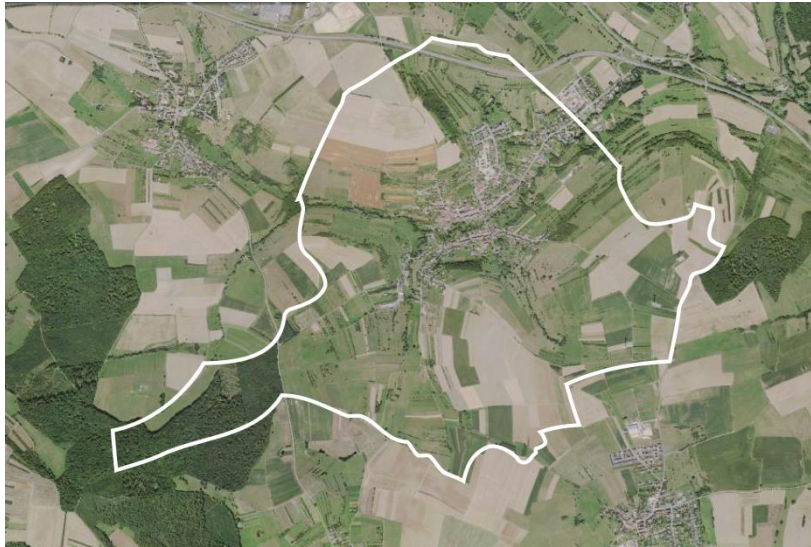




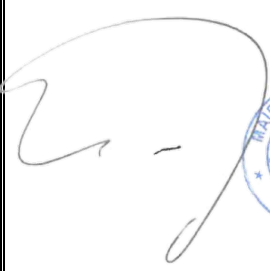
Département de Moselle

Commune de Bousbach

Pièce 5 : Règlement



Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour Le 11 mars 2022 Le Maire,	M. Constant Kieffer	
	 	
 Pour copie conforme Le Maire,		



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 Rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Table des matières

Cadre réglementaire.....	3
Dispositions générales :	4
Zones Urbaines	11
Zone UA	12
Zone UB	27
Zone UE	41
Zones A Urbaniser.....	53
Zone 1AU	54
Zone 2AUe	68
Zone Agricole	69
Zones Naturelles et Forestières	83
Annexes.....	98
1 Liste des végétaux préconisés	99
2 Liste des espèces invasives.....	108
3 Définition/lexique.....	110
4 Matériaux biosourcés	119

Cadre réglementaire

Article L151-8 du Code de l'urbanisme, Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le 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 R151-9 du Code de l'urbanisme, Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L151-9.

Article R151-10 du Code de l'urbanisme Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L152-1

Dispositions générales :

Champ d'application du PLU

1. En application de l'article L153-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement couvre l'intégralité du territoire de la commune de Bousbach.

Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

2. En application de l'article L111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles L111-3 à L111-5 et L111-22 du même code ne sont pas applicables au territoire de la commune de Bousbach.
3. En application de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du même code ne sont pas applicables au territoire de la commune de Bousbach.
4. S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement, celles prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières. En application de l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par Décret en Conseil d'État font l'objet d'une annexe au dossier de plan local d'urbanisme.
5. En application des articles L121-23 et R121-4 du Code de l'Urbanisme, les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
6. Sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :
 - Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
 - Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieurs à 1 000 hectares ;
 - Les îlots inhabités ;
 - Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
 - Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;

- les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L341- 1 et L341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L332-1 du Code de l'environnement ;
- Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

7. L'occupation du sol est régie par d'autres législations telles que le Règlement sanitaire départemental, le Code civil (servitudes de vue, de passage...), le Code de la construction et de l'habitation, le Code rural et de la pêche maritime (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3) ... Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserve des droits des tiers.

Division du territoire en zones

8. En application de l'article R151-17 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours.

Les documents graphiques du règlement délimitent :

- La zone UA ;
- La zone UB ;
- La zone UE.

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions

d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les documents graphiques du règlement délimitent :

- La zone 1AU ;
- La zone 1AUe.

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme : en zone A peuvent seules être autorisées :

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

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les documents graphiques du règlement délimitent :

- La zone A ;
- Le secteur Ap ;
- Le secteur Anc.

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme : en zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les documents graphiques du règlement délimitent :

- La zone N ;
- Le secteur Nj1 ;
- Le secteur Nj2 ;
- La zone Ns.

9. En application de l'article R151-11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement comportent également :

- Le classement en espaces boisés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des éléments de paysage, des sites et secteurs, des terrains cultivés et des espaces non bâtis identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Des zones inondables délimitées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

Adaptations mineures

10. En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4, L152-5 et L152-6 du Code de l'Urbanisme.

Méthode de calcul

11. Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.
- Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapproché.

12. Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux limites séparatives :

- Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
- Le recul de l'ouverture par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de l'ouverture au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

13. Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

- Le recul de la construction par rapport aux autres constructions sur une même propriété doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

14. Méthode de calcul pour l'emprise au sol :

- L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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.

15. Méthode de calcul pour la hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction, ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ; suivant les schémas ci-dessous à caractère contraignant.

16. Méthode de calcul des surfaces non imperméabilisées :

- Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ont un coefficient de 1 par rapport à celles d'un espace équivalent de pleine terre.

Informations diverses

17. En application de l'article L531-14 du Code du Patrimoine, « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestige d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. ».
18. En application de l'article R523-1 du Code du Patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. ».
19. En application de l'article R523-8 du Code du Patrimoine, « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».
20. En application de l'article L215-18 du Code de l'Environnement, « pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. ».
21. En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ainsi, les éléments identifiés au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être détruits ou supprimés sauf cas de force majeure et en accord avec la commune. En cas de réhabilitation de ces éléments, celle-ci devra se faire en respectant l'aspect originel de ces derniers.

22. En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Ainsi, la commune a identifié des éléments végétaux au titre de l'article L151-23 du CU, matérialisés par des boisements, des taillis et la ripisylve des cours d'eau. Ces éléments ne peuvent être supprimés sauf autorisation expresse de la commune. Dans ce cas, le pétitionnaire devra compenser par une replantation d'essences similaires à hauteur de ce qui sera supprimé, en accord avec les élus.

Zones Urbaines

Zone UA

La zone UA correspond au noyau ancien de la commune qui, compte tenu de son caractère, mérite une réglementation particulière. Elle comprend un bâti ancien au sein duquel se sont édifiées quelques constructions récentes. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

Rappel :

- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°9). De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).
- La commune est située en zone 1 d'exposition à des sources de radon, zone potentiel radon faible. Ainsi les porteurs de projet devront se référer aux articles D1333-32 et suivant du Code de la Santé Publique pour justifier de dispositions de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon.
- Sont présents des ouvrages GRTGAZ au Nord et à l'Est de la commune. Ces ouvrages entraînent la présence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Ces servitudes sont localisées sur le plan des servitudes présent en annexe. Les interdictions et règles d'implantations associées à ces servitudes prévalent sur les règles présentes au sein de ce règlement.
- Une partie de la zone est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides (voir annexes du PLU). Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement des milieux potentiellement humides identifiés au règlement graphique doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au début du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ Constructions

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole		✓	
	Exploitation forestière	✓		
<i>Habitation</i>	Logement			✓
	Hébergement			✓
<i>Commerce et activité de service</i>	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration			✓
	Commerce de gros	✓		

Zone urbaine UA

	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipement s d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

<i>Interdits</i>	<i>Autorisés sous conditions</i>
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. • Les installations soumises à autorisation au titre des installations classées.	• Le stationnement de caravanes

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ Constructions

Exploitations agricoles :

1. Les constructions, à condition qu'elles constituent une extension d'une construction liée à l'exploitation agricole.

Artisanat et commerce de détail :

2. Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Industrie et entrepôt :

3. Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
4. L'aménagement d'entrepôts est autorisé dans les constructions existantes. De plus, Les dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage, le milieu environnant, et les paysages naturels.

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

5. Le stationnement de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

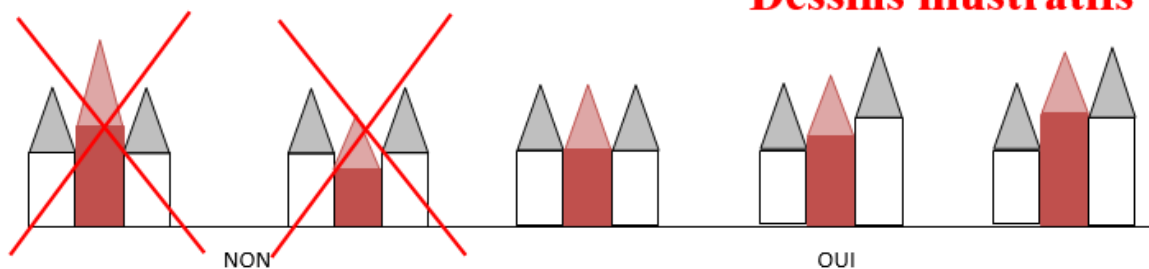
- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Article 4. Hauteur des constructions

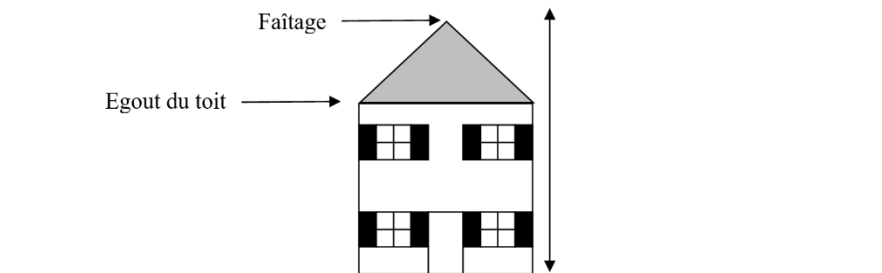
1. La hauteur de tout point d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra être inférieure à celle de l'immeuble voisin le plus bas, ni excéder celle de l'immeuble voisin le plus élevé, ces immeubles présentant leurs façades du même côté de la voie.
2. Dans tous les cas, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder R+2 avec possibilité d'aménager les combles sans pouvoir excéder 12 mètres au faîtage.

Dessins illustratifs



3. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 5 mètres au faitage.

4. Les car-ports ne sont pas règlementés.
5. Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.



Ces règles ne s'appliquent pas :

6. Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
7. A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article 5. Implantations des constructions

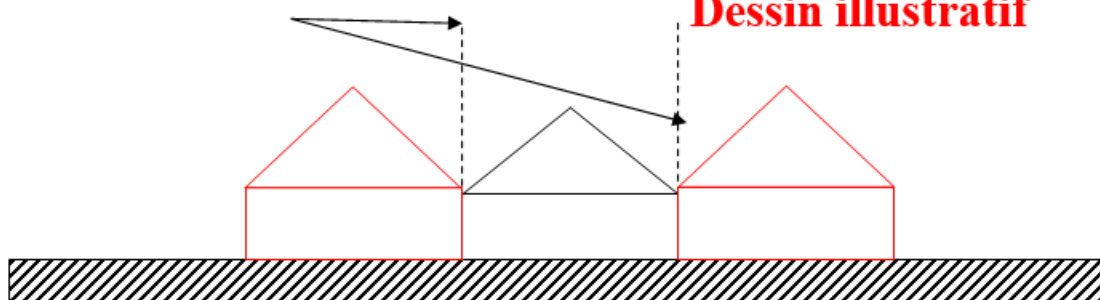
❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Lorsque l'application de la règle précitée ne permet pas l'implantation d'une construction, un recul de 5 m minimale de l'alignement est exigé.

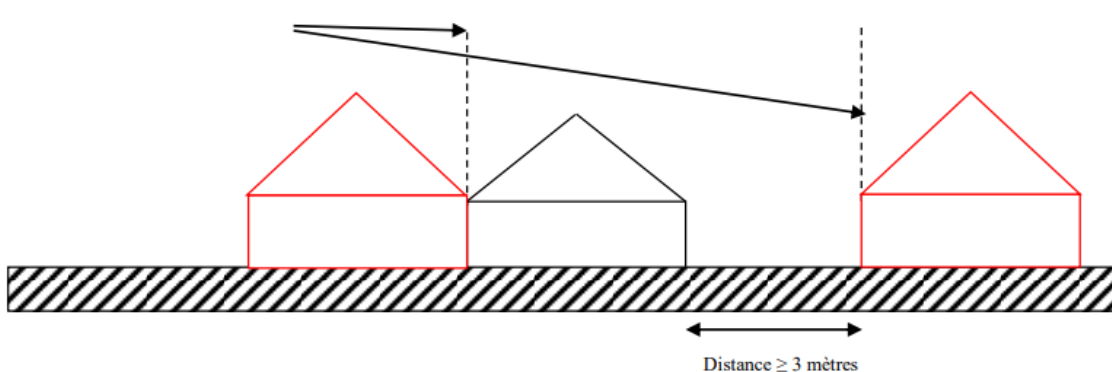
❖ Par rapport aux limites séparatives :

3. Les constructions doivent s'implanter :
 - Soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre^①. Cette disposition est obligatoire pour les terrains ayant une façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.

①: limites séparatives latérales



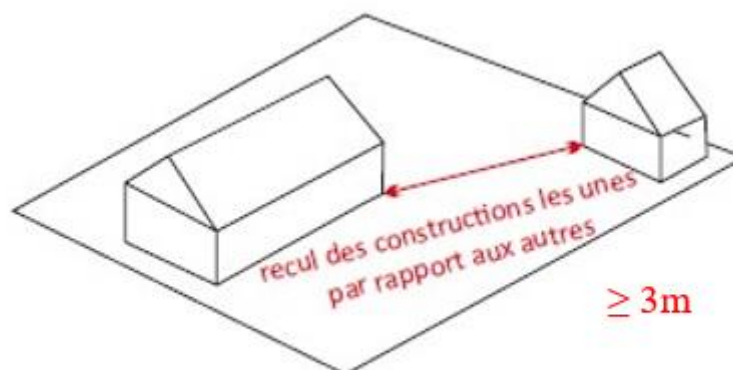
②: limites séparatives latérales



- Soit sur au moins une des limites séparatives de parcelle, en respectant un recul par rapport à la limite séparative opposée qui devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. ②

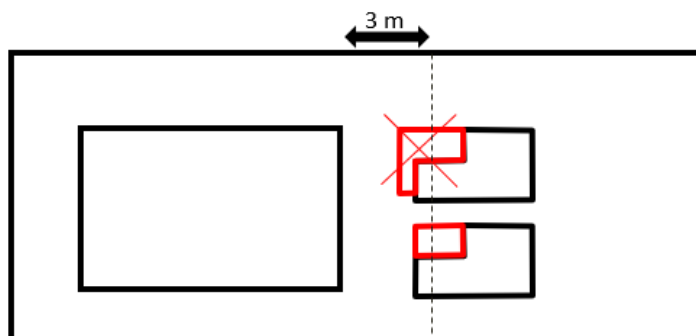
❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

4. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.



Ces règles ne s'appliquent pas :

5. Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



Dessin illustratif

6. A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

❖ Dispositions d'ordre général

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (chalet, mas provençal...).
 2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
 3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés¹ en toiture ou en façade ;
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
4. La démolition ou la suppression des éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est interdite.
 5. Ces éléments bâtis répertoriés au titre de l'article 151-19 doivent être entretenus. L'entretien et/ou la restauration doivent être réalisés avec des matériaux similaires aux matériaux originels.

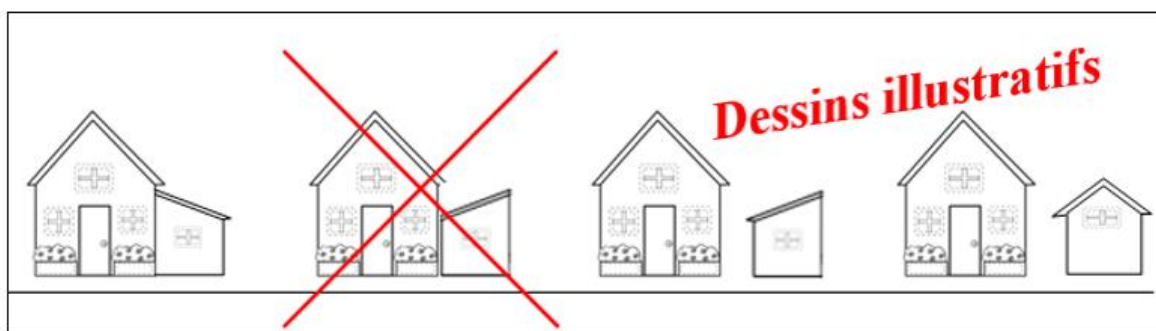
Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ Forme :

Toitures :

1. Les constructions devront avoir une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 35 et 45°.
2. Toutefois, les annexes, extensions ou dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.
3. De même, pour lesdites annexes, extensions ou dépendances inférieures à 50m², les toitures terrasses sont autorisées.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux quatre dispositions précédentes.

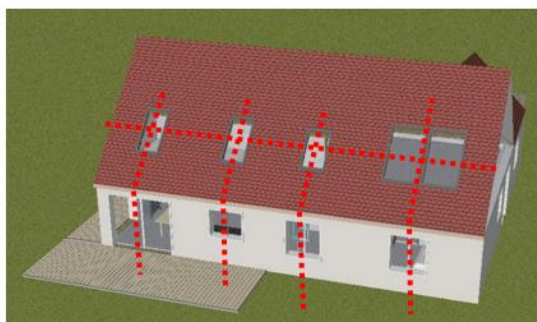
¹ Voir annexe définition



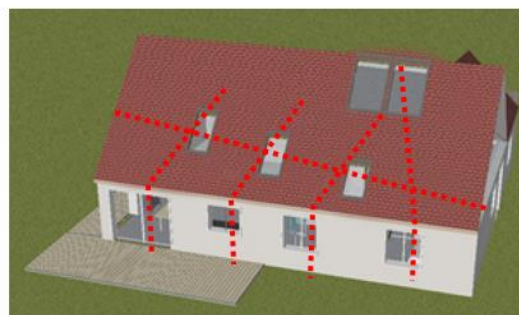
❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

6. Sauf pour les vérandas, les parties de toiture vitrées, les abris de piscine ainsi que la réfection ou l'extension des toitures d'aspect différents (ardoise, zinc...), les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun rouge) ou tuiles noires couleur ardoise.
7. Pour toute nouvelle construction, les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.
8. Pour les constructions existantes, une harmonie d'alignement devra être recherchée entre les fenêtres de toits et les baies des étages inférieurs. Cette harmonie devra également être recherchée entre les fenêtres de toit s'il y en a plusieurs.



OUI



NON

Bâtiments/parements extérieurs :

9. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions environnantes. Les tons « sable local » sont autorisés pour les teintes des enduits. On évitera les teintes vives, blanches, foncées et brillantes à l'exception des équipements publics. Pour les murs, le ton blanc intégral est interdit.

10. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.
11. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
12. Concernant les bâtiments principaux d'habitation, leurs extensions, annexes et dépendances, les bardages métalliques sont interdits.
13. Toutefois, les abris de jardins en tôle bac-acier de moins de 20 m² sont autorisés.

Ces règles ne s'appliquent pas :

14. Aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. Dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours, pour des raisons de sécurité, cette hauteur pourra être ramenée à moins d'1 mètre.
2. Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut ou d'un gabion de 0,60 mètre surmonté ou non d'un système à claire voie, le tout ne dépassant pas 1,50 mètre.
3. Les autres clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.
4. La règle des hauteurs de clôture ne s'applique pas aux murs de soutènement
5. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
6. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.
7. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et respecter les principes de plantation (annexe 1).

Ces règles ne s'appliquent pas :

8. A la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de :
 - 40 % de la surface doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus. Ces 40% devront être en espaces de pleine terre ;
 - 30 % de la surface doit être non-imperméabilisé pour les unités foncières de moins de 300m². Ces 30% devront être en espaces de pleine terre.
2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance, sans pour autant être inférieur à 20%.
3. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 30 % de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 150 m² de cette surface.
4. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
5. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
6. Les composteurs, poubelles, conteneurs et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.
7. Les zones humides doivent être préservées en application de l'article R121-4 du Code de l'urbanisme. Seuls peuvent être implantés dans ces zones humides, les aménagements légers n'impactant pas la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. De manière générale, les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

2. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des espaces et voies publics ainsi que des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
3. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
4. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.
5. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

❖ Construction à usage d'habitation :

6. Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, et une place « visiteurs » supplémentaire est à créer à partir de deux logements. Cette règle ne concerne pas la transformation de constructions existantes à usage d'habitation.

❖ Construction à usage de bureaux :

7. Il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affectée à usage de bureaux.

❖ Construction à usage de commerce et activités de services :

8. Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie...).

3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, rural, voie enherbée...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'au moins 5 mètres de large, aux formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement collectif et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre, un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

Zone UB

La zone UB correspond aux faubourgs mais également aux extensions récentes de la commune. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, sous forme pavillonnaire, mais aussi aux services, commerces et activités.

- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°9). De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).
- La commune est située en zone 1 d'exposition à des sources de radon, zone potentiel radon faible. Ainsi les porteurs de projet devront se référer aux articles D1333-32 et suivant du Code de la Santé Publique pour justifier de dispositions de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon.
- Sont présents des ouvrages GRTGAZ au Nord et à l'Est de la commune. Ces ouvrages entraînent la présence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Ces servitudes sont localisées sur le plan des servitudes présent en annexe. Les interdictions et règles d'implantations associées à ces servitudes prévalent sur les règles présentes au sein de ce règlement.
- Une partie de la zone est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides (voir annexes du PLU). Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement des milieux potentiellement humides identifiés au règlement graphique doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au début du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ Constructions

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdite s</i>	<i>Autorisé es sous conditio ns</i>	<i>Autorisé es</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole		✓	
	Exploitation forestière	✓		
<i>Habitation</i>	Logement			✓
	Hébergement			✓
<i>Commerce et activité de service</i>	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration			✓

Zone urbaine UB

	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipement s d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

<i>Interdits</i>	<i>Autorisés sous conditions</i>
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. • Les installations soumises à autorisation au titre des installations classées.	• Le stationnement de caravanes

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ Constructions

Exploitations agricoles :

1. Les constructions, à condition qu'elles constituent une extension d'une construction liée à l'exploitation agricole.

Artisanat et commerce de détail :

2. Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Industrie et entrepôt :

3. Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
4. L'aménagement d'entrepôts est autorisé dans les constructions existantes. De plus, les dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage, le milieu environnant, et les paysages naturels.

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

5. Le stationnement de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

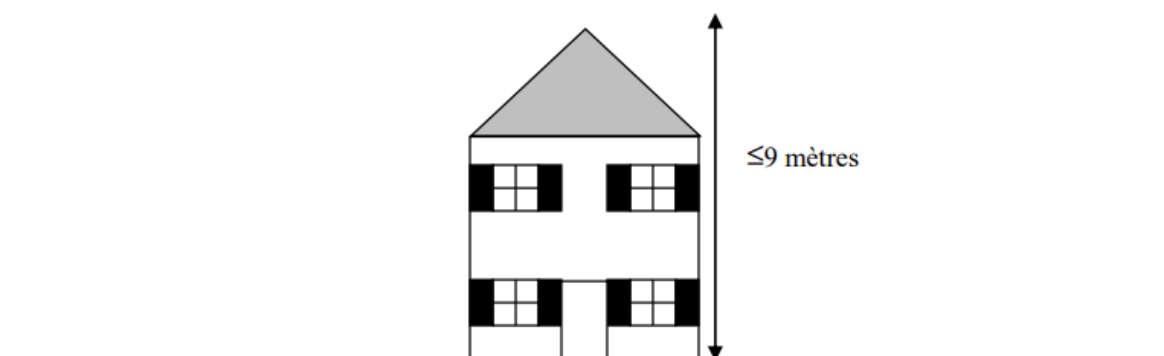
Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Article 4. Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage.



2. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 5 mètres au faitage.
3. Les car-ports ne sont pas règlementés.
4. Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accrochent.

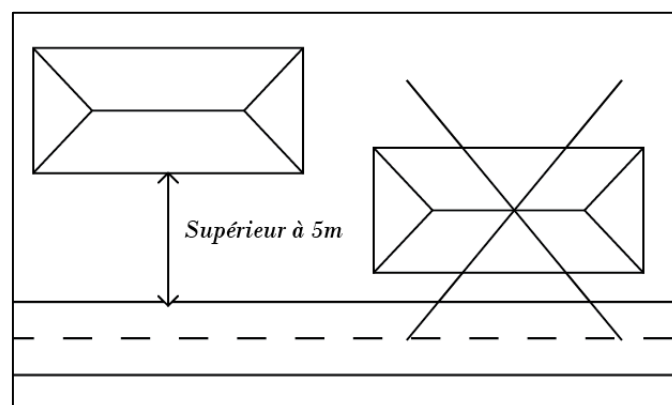
Ces règles ne s'appliquent pas :

5. Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
6. A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
2. Les constructions principales d'habitation sont autorisées en second rang, au sein d'une bande de constructibilité de 35 mètres de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie publique.



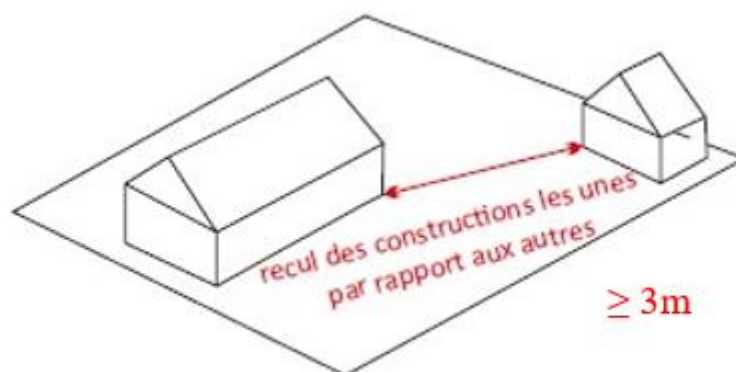
❖ Par rapport aux limites séparatives :

3. Les constructions doivent s'implanter :
 - Soit en retrait des limites séparatives. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres ;

- A l'alignement sur une limite séparative. L'implantation par rapport aux autres limites séparatives se fera à 3 mètres minimum.

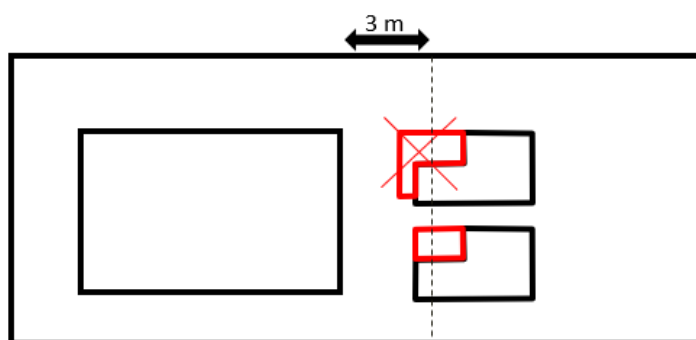
❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

4. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.



Ces règles ne s'appliquent pas :

5. Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



Dessin illustratif

**Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale,
environnementale et paysagère**

❖ Dispositions d'ordre général

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- 1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (chalet, mas provençal...).
- 2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
- 3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - Les bois, végétaux et matériaux biosourcés² en toiture ou en façade ;
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
- 4. La démolition ou la suppression des éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est interdite.
- 5. Ces éléments bâtis répertoriés au titre de l'article 151-19 doivent être entretenus. L'entretien et/ou la restauration doivent être réalisés avec des matériaux similaires aux matériaux originels.

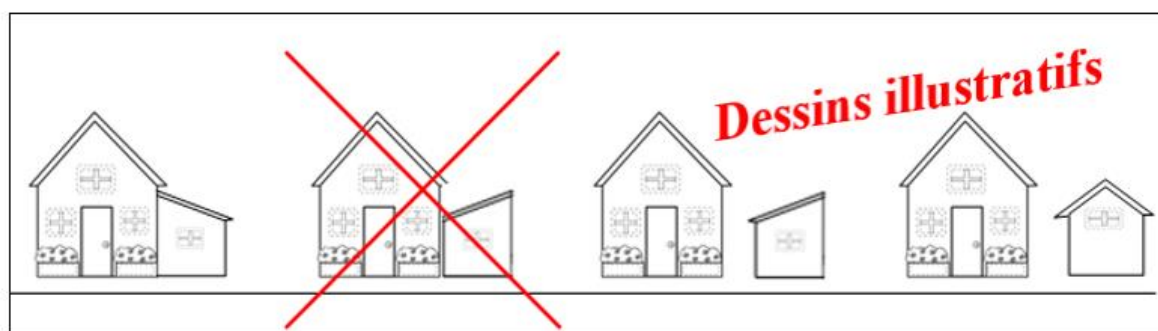
Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

² Voir annexe définition

Toitures :

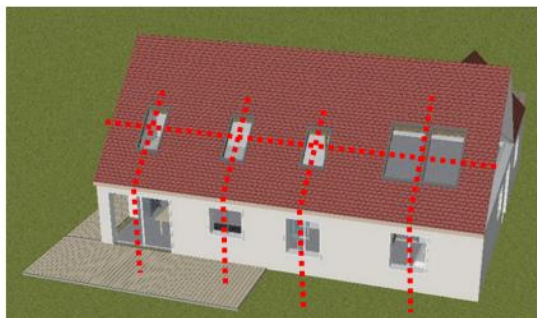
1. Les constructions devront avoir une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 35 et 45°.
2. Toutefois, les annexes, extensions ou dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.
3. De même, les toitures terrasses sont autorisées.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.



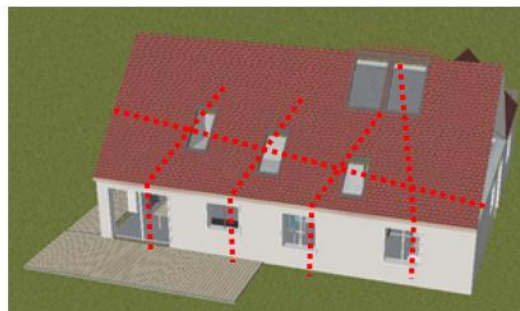
❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

6. Sauf pour les vérandas, les parties de toiture vitrées, les abris de piscine ainsi que la réfection ou l'extension des toitures d'aspect différents (ardoise, zinc...), les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun rouge) ou tuiles noires couleur ardoise.
7. Pour toute nouvelle construction, les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.
8. Pour les constructions existantes, une harmonie d'alignement devra être recherchée entre les fenêtres de toits et les baies des étages inférieurs. Cette harmonie devra également être recherchée entre les fenêtres de toit s'il y en a plusieurs.



OUI



NON

Bâtiments/parements extérieurs :

9. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions environnantes. Les tons « sable local » sont autorisés pour les teintes des enduits. On évitera les teintes vives, blanches, foncées et brillantes à l'exception des équipements publics. Pour les murs, le ton blanc intégral est interdit.
10. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton ...) est interdit.
11. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
12. Toutefois, les abris de jardins en tôle bac-acier de moins de 20 m².

Ces règles ne s'appliquent pas :

13. Aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. Dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours, pour des raisons de sécurité, cette hauteur pourra être ramenée à moins d'un 1 mètre.
2. Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut ou d'un gabion de 0,60 mètre surmonté ou non d'un système à claire voie, le tout ne dépassant pas 1,50 mètre.
3. Les autres clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.

4. La règle des hauteurs de clôture ne s'applique pas aux murs de soutènement
5. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
6. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.
7. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et respecter les principes de plantation (annexe 1).

Ces règles ne s'appliquent pas :

8. A la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de :
 - 40 % de la surface doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus, et au moins ¾ de ces 40% devront être en espaces de pleine terre ;
 - 30 % de la surface doit être non-imperméabilisé pour les unités foncières de moins de 300m², et au moins ¾ de ces 30% devront être en espaces de pleine terre.
2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance. Dans ce cas, l'extension, l'annexe ou la dépendance ne peut dépasser 50 m² d'emprise au sol. Ces 50m² s'apprécient de manière cumulée à partir du jour de l'approbation du PLU.
3. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 30 % de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 150 m² de cette surface.
4. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
5. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.

6. Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.
7. Les zones humides doivent être préservées en application de l'article R121-4 du Code de l'urbanisme. Seuls peuvent être implantés dans ces zones humides, les aménagements légers qui n'impactant pas la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. De manière générale, Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
2. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré si possible en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
3. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.
4. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
5. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

❖ Construction à usage d'habitation :

6. Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte, et une place « visiteurs » supplémentaire est à créer à partir de deux logements.

❖ Construction à usage de bureaux :

7. Il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affectée à usage de bureaux.

❖ Construction à usage de commerce et activités de services :

8. Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie...).
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'au moins 5 mètres de large, aux formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.
3. Les voies en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

Zone UE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics.

- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°9). De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).
- La commune est située en zone 1 d'exposition à des sources de radon, zone potentiel radon faible. Ainsi les porteurs de projet devront se référer aux articles D1333-32 et suivant du Code de la Santé Publique pour justifier de dispositions de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon.
- Sont présents des ouvrages GRTGAZ au Nord et à l'Est de la commune. Ces ouvrages entraînent la présence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Ces servitudes sont localisées sur le plan des servitudes présent en annexe. Les interdictions et règles d'implantations associées à ces servitudes prévalent sur les règles présentes au sein de ce règlement.
- Une partie de la zone est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides (voir annexes du PLU). Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement des milieux potentiellement humides identifiés au règlement graphique doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au début du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ Constructions

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
<i>Habitation</i>	Logement		✓	
	Hébergement			✓
<i>Commerce et activité de service</i>	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		

Zone urbaine UE

	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipement s d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

<i>Interdits</i>	<i>Autorisés sous conditions</i>
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. • Les installations soumises à autorisation au titre des installations classées. • Le stationnement de caravanes	• Les affouillements et exhaussements du sol

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Logements :

1. Les constructions, à condition d'être nécessaire au gardiennage des constructions et installations autorisées.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Article 4. Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

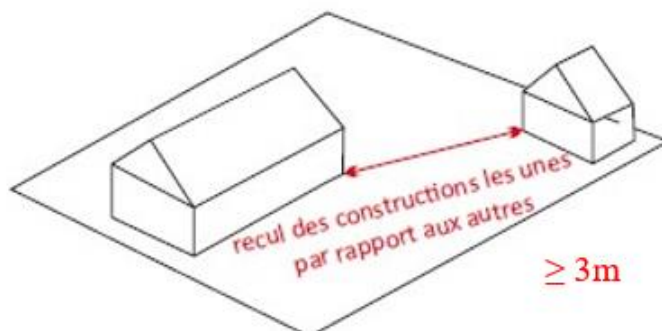
1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

❖ Par rapport aux limites séparatives :

2. Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
3. Toutefois, aucune construction ne peut s'implanter à moins de 5 mètres de la limite des zones UB.

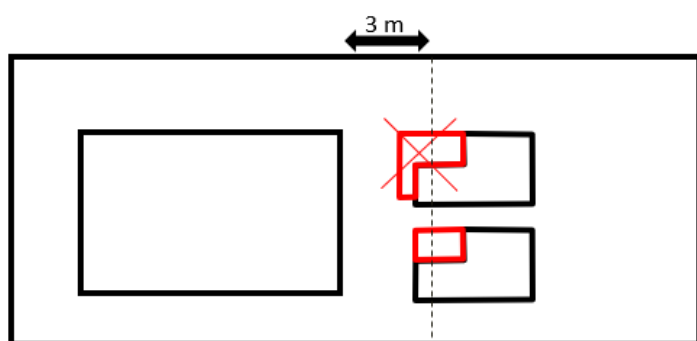
❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

4. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.



Ces règles ne s'appliquent pas :

5. Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



Dessin illustratif

6. A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

❖ Dispositions d'ordre général

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal ...).
2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - Les bois, végétaux et matériaux biosourcés³ en toiture ou en façade ;
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
4. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, mesuré par rapport à la cote moyenne de la construction ou bien par rapport à la limite de la plateforme de la voie publique.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ Forme :

Toitures :

1. Les constructions principales à vocation d'habitation devront avoir une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 35 et 45°.
2. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées.

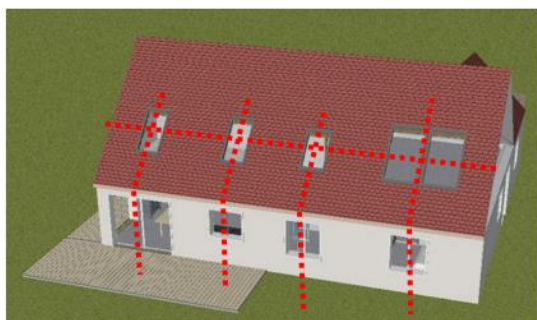
³ Voir annexe définition

3. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

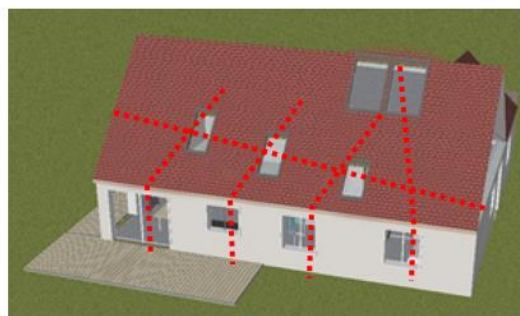
❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

4. Sauf pour les vérandas, les parties de toiture vitrées, les abris de piscine ainsi que la réfection ou l'extension des toitures d'aspect différents (ardoise, zinc...), les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun rouge).
5. Pour toute nouvelle construction, les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.
6. Pour les constructions existantes, une harmonie d'alignement devra être recherchée entre les fenêtres de toits et les baies des étages inférieurs. Cette harmonie devra également être recherchée entre les fenêtres de toit s'il y en a plusieurs.



OUI



NON

Bâtiments/parements extérieurs :

7. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions environnantes. Les tons « sable local » sont autorisés pour les teintes des enduits. On évitera les teintes vives, blanches, foncées et brillantes à l'exception des équipements publics. Pour les murs, le ton blanc intégral est interdit.
8. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton ...) est interdit.
9. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des parements extérieurs ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisés, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. Dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours, pour des raisons de sécurité, cette hauteur pourra être ramenée à moins d'un mètre.
2. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
3. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et respecter les principes de plantation (annexe 1).

Ces règles ne s'appliquent pas :

4. A la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 30 % de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 150 m² de cette surface.
2. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe.
3. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
4. Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.
5. Les zones humides doivent être préservées en application de l'article R121-4 du Code de l'urbanisme. Seuls peuvent être implantés dans ces zones humides, les aménagements légers qui n'impactant pas la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. De manière générale, Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
2. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré si possible en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
3. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.
4. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

❖ **Construction à usage d'habitation :**

5. Il sera créé au moins trois places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte, et une place « visiteurs » supplémentaire est à créer à partir de deux logements.

❖ **Construction à usage d'hébergement :**

6. Il sera créé une place de stationnement par logement à usage d'hébergement

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie...).

3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

Zones A Urbaniser

Article R151-21 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

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

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

Zone 1AU

C'est un espace destiné à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population.

Il s'agit d'une zone naturelle ou agricole, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les schémas d'aménagement définis préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Rappel :

- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°9). De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).
- La commune est située en zone 1 d'exposition à des sources de radon, zone potentiel radon faible. Ainsi les porteurs de projet devront se référer aux articles D1333-32 et suivant du Code de la Santé Publique pour justifier de dispositions de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon.
- Sont présents des ouvrages GRTGAZ au Nord et à l'Est de la commune. Ces ouvrages entraînent la présence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Ces servitudes sont localisées sur le plan des servitudes présent en annexe. Les interdictions et règles d'implantations associées à ces servitudes prévalent sur les règles présentes au sein de ce règlement.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au début du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ Constructions

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdite s</i>	<i>Autorisé es sous conditio ns</i>	<i>Autorisé es</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
<i>Habitation</i>	Logement			✓
	Hébergement			✓
<i>Commerce et activité de service</i>	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration			✓

Zone 1AU

	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipement s d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✓	
	Entrepôt	✓		
	Bureau			✓

	Centre de congrès et d'exposition			✓
--	-----------------------------------	--	--	---

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

<i>Interdits</i>	<i>Autorisés sous conditions</i>
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. • Les installations soumises à autorisation au titre des installations classées.	• Le stationnement de caravanes. • Les affouillements et exhaussements du sol.

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Artisanat et commerce de détail :

1. Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Industrie :

2. Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

3. Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

*Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère*

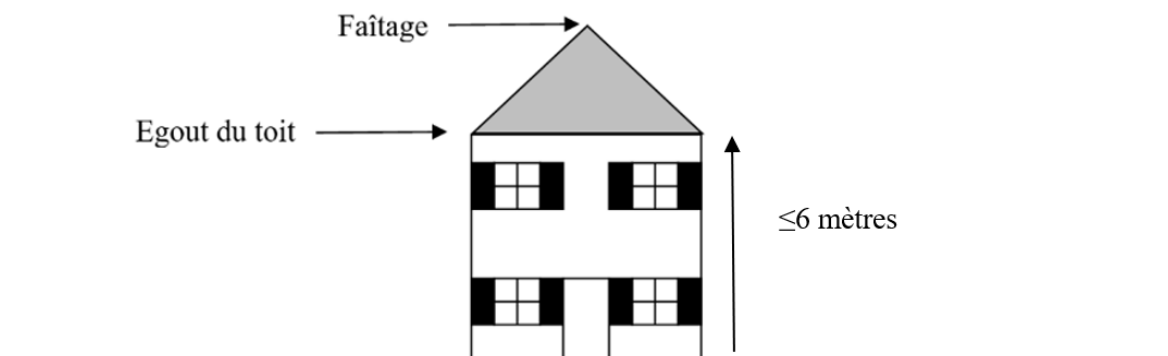
Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Article 4. Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale des constructions principales ne peut dépasser 6 mètres à l'égout principal du toit, 4.5 mètres pour les toitures terrasses.
2. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 5 mètres au faitage.



3. Les car-ports ne sont pas règlementés.
4. Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accrochent.

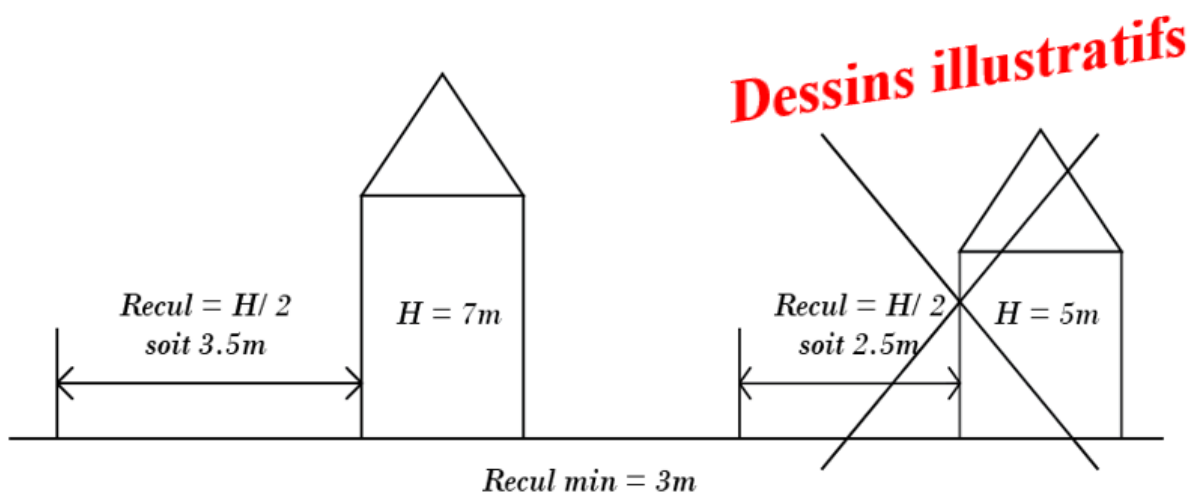
Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

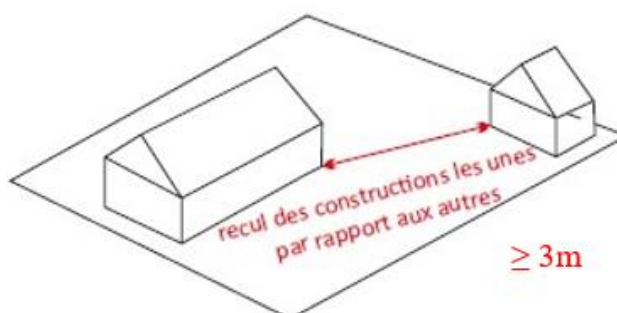
❖ Par rapport aux limites séparatives

2. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Toutefois, tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être située à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 3 mètres.



❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

3. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).



Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

❖ **Dispositions d'ordre général**

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (chalet, mas provençal...).
2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - Les bois, végétaux et matériaux biosourcés⁴ en toiture ou en façade ;
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
4. La démolition ou la suppression des éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est interdite.
5. Ces éléments bâtis répertoriés au titre de l'article 151-19 doivent être entretenus. L'entretien et/ou la restauration doivent être réalisés avec des matériaux similaires aux matériaux originels.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

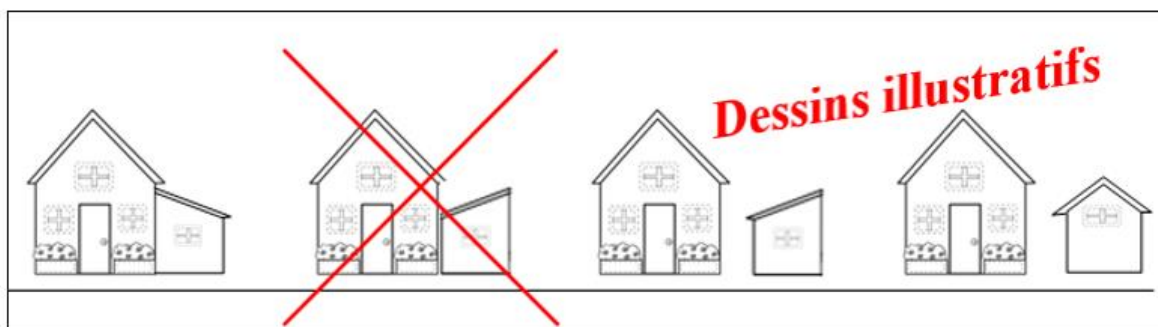
❖ Forme :

Toitures :

1. Les constructions devront avoir une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 35 et 45°.

⁴ Voir annexe définition

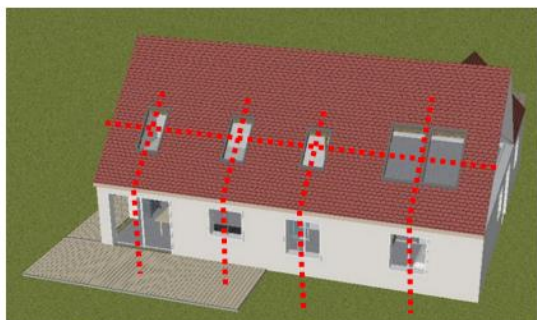
2. Toutefois, les annexes, extensions ou dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.
3. De même, les toitures terrasses sont autorisées.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.



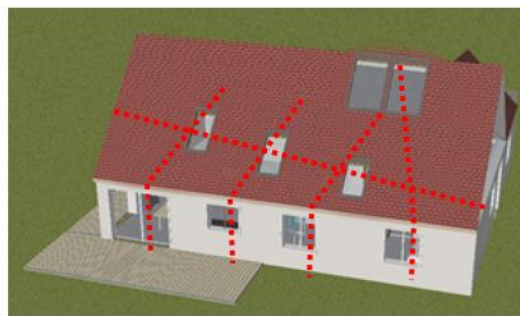
❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

6. Sauf pour les vérandas, les parties de toiture vitrées, les abris de piscine ainsi que la réfection ou l'extension des toitures d'aspect différents (ardoise, zinc...), les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun rouge).
7. Pour toute nouvelle construction, les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.
8. Pour les constructions existantes, une harmonie d'alignement devra être recherchée entre les fenêtres de toits et les baies des étages inférieurs. Cette harmonie devra également être recherchée entre les fenêtres de toit s'il y en a plusieurs.



OUI



NON

Bâtiments/parements extérieurs :

9. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions environnantes. Les tons « sable local » sont autorisés pour les teintes des enduits. On évitera les teintes vives, blanches, foncées et brillantes à l'exception des équipements publics. Pour les murs, le ton blanc intégral est interdit.
10. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.
11. Toutefois, les abris de jardins en tôle bac-acier de moins de 20 m² sont autorisés.

Ces règles ne s'appliquent pas :

12. Aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. Dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours, pour des raisons de sécurité, cette hauteur pourra être ramenée à moins d'un mètre.
2. Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut ou d'un gabion de 0,60 mètre surmonté ou non d'un système à claire voie, le tout ne dépassant pas 1,50 mètre.
3. Les autres clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur. La règle des hauteurs de clôture ne s'applique pas aux murs de soutènement
4. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).

5. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.
6. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et respecter les principes de plantation (annexe 1).

Ces règles ne s'appliquent pas :

7. A la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que les dits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

❖ Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

❖ Obligation de planter

3. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 30 % de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 150 m² de cette surface.
4. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe
5. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
6. Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

7. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré si possible en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
8. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
9. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.
10. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

❖ Construction à usage d'habitation :

11. Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte, et une place « visiteurs » supplémentaire est à créer à partir de deux logements.

❖ Construction à usage de bureaux :

12. Il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affectée à usage de bureaux.

❖ Construction à usage de commerce et activités de services :

13. Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie...).
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'au moins 5 mètres de large, aux formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.
3. Les voies en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

Zone 2AUe

C'est un espace destiné à une urbanisation future organisée, à long terme. Elle est destinée à accueillir les nouveaux logements de la caserne de gendarmerie de Forbach. Elle peut également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population.

Il s'agit d'une zone naturelle ou agricole, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les schémas d'aménagement définis préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.

La zone est actuellement fermée à l'urbanisation. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des réseaux et nécessitera à minima une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Zone Agricole

Article R151-22 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

Article R151-23 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

La zone A correspond aux espaces agricoles (cultivées ou non) de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison du potentiel et des enjeux agronomiques et économiques qu'ils représentent.

C'est une zone « spécialisée » dévolue à la mise en valeur des terres agricoles et dans ce cadre les conditions d'occupation de sols sont restreintes, afin d'assurer une protection optimale de ces emprises, aux seules constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et équipements publics.

La zone A comprend deux secteurs spécifiques, pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols :

- **Secteur Ap** : relatif à des espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager ;
- **Secteur Anc** : relatif à un espace agricole constituant une réserve foncière pour le développement de la commune.

Rappel :

- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°9). De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).
- La commune est située en zone 1 d'exposition à des sources de radon, zone potentiel radon faible. Ainsi les porteurs de projet devront se référer aux articles D1333-32 et suivant du Code de la Santé Publique pour justifier de dispositions de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon.
- Sont présents des ouvrages GRTGAZ au Nord et à l'Est de la commune. Ces ouvrages entraînent la présence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Ces servitudes sont localisées sur le plan des servitudes présent en annexe. Les interdictions et règles d'implantations associées à ces servitudes prévalent sur les règles présentes au sein de ce règlement.
- Une partie de la zone est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides (voir annexes du PLU). Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement des milieux potentiellement humides identifiés au règlement graphique doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
- La zone est concernée par la présence de cavités souterraines. Une zone d'aléa, centrée sur la cavité a été instaurée pour la protection des personnes. Toute construction est interdite au sein de cette zone au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au début du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Chapitre 1 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ Constructions

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdite s</i>	<i>Autorisé es sous conditio ns</i>	<i>Autorisé es</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Anc	✓ Ap	✓ A
	Exploitation forestière	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
Habitation	Logement	✓ Anc ✓ Ap	✓ A	
	Hébergement	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
	Artisanat et commerce de détail	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		

Zone agricole A

Commerce et activité de service	Restauration	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
	Commerce de gros	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
	Cinéma	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
Équipement s d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Anc	✓ A ✓ Ap	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
	Salles d'art et de spectacles	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
	Équipements sportifs	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
	Autres équipements recevant du public	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
Autres activités des	Industrie	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		

Zone agricole A

secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
	Bureau	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ A ✓ Anc ✓ Ap		

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

<i>Types d'activités, usages et affectations des sols</i>	<i>Interdits</i>	<i>Autorisés sous conditions</i>
L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes	✓ A ✓ Anc ✓ Ap	
Les habitations légères de loisirs	✓ A ✓ Anc ✓ Ap	
Les parcs d'attractions	✓ A ✓ Anc ✓ Ap	
Les dépôts de déchets de toute nature		✓ A ✓ Anc ✓ Ap
L'ouverture et l'exploitation de carrières	✓ A ✓ Anc ✓ Ap	
Les stationnements de caravanes	✓ Anc	✓ A ✓ Ap
Les affouillements et exhaussements du sol	✓ Anc	✓ A ✓ Ap
Les installations photovoltaïques	✓ Anc	✓ A ✓ Ap

Article 2 : Conditions d'autorisation

❖ Constructions

Exploitation agricole :

1. Les constructions, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Logements :

3. La construction d'un logement est autorisée si ce dernier est nécessaire au gardiennage et à la surveillance des activités présentes sur la zone et s'il est intégré au paysage. De plus, ce logement devra être situé à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments support de l'activité agricole justifiant leur existence.
4. Les constructions, à condition qu'elles constituent une extension, annexe ou dépendance d'une construction de destination identique existante et qu'elles ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

5. Les constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

6. Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone ou aux infrastructures de transport terrestres.
8. Les installations photovoltaïques à condition d'être implantées sur les bâtiments agricoles et non pas au sol (incompatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière selon l'article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme).

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

***Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère***

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Article 4. Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, à l'exception du secteur Ap où la hauteur est limitée à 6 mètres.
2. Pour les constructions, à destination d'habitation et leurs annexes, la hauteur est limitée respectivement à 9 mètres et 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

3. Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
4. A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

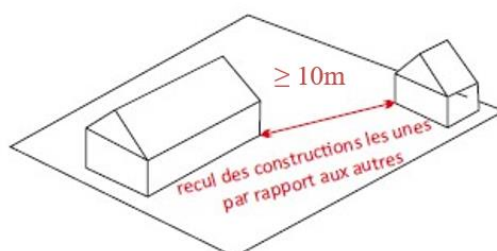
1. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

❖ Par rapport aux limites séparatives

2. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.
3. Cependant, par rapport aux limites séparatives localisées en zones urbaines/et ou à urbaniser, un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment d'exploitation est imposé, avec un minimum de 10 mètres.

❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

4. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...) ni aux constructions agricoles.



Ces règles ne s'appliquent pas :

5. Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Chapitre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Dispositions d'ordre général

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (chalet, mas provençal...).
2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.
3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - Les bois, végétaux et matériaux biosourcés⁵ en toiture ou en façade ;
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
4. La démolition ou la suppression des éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est interdite.
5. Ces éléments bâtis répertoriés au titre de l'article 151-19 doivent être entretenus. L'entretien et/ou la restauration doivent être réalisés avec des matériaux similaires aux matériaux originels.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ Forme :

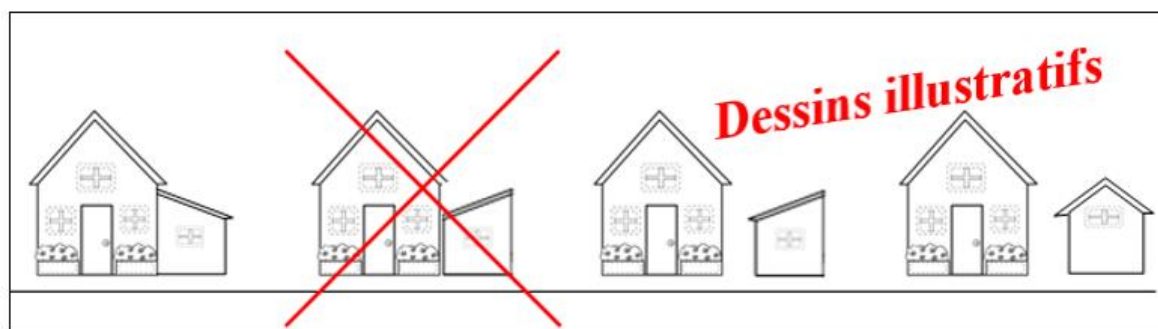
Toitures :

1. Les toitures doivent avoir 2 pans maximum par entité, sauf pour les bâtiments agricoles.

⁵ Voir annexe définition

Zone agricole A

2. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30° et 45°, sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardins, garages...) ainsi que pour les bâtiments agricoles pour lesquels aucune pente minimale n'est fixée.
3. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
4. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 5 dispositions précédentes.



❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

5. Les matériaux et teintes des couvertures existantes doivent être conservés. Toute nouvelle construction doit s'harmoniser avec celles déjà présentes.
6. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

❖ Généralités

7. L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
8. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions de la zone. Les tons « sable local » sont autorisés pour les teintes des enduits. On évitera les teintes vives, blanches, foncées et brillantes à l'exception des équipements publics. Pour les murs, le ton blanc intégral est interdit.

❖ Bâtiments agricoles

9. Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés ton mat, dans les teintes foncées (nuance de gris, marrons ou de verts). Des couleurs claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.
10. Les bardages bois devront être laissés « naturels ».
11. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions de la zone. Les tons « sable local » sont autorisés pour les teintes des enduits. On évitera les teintes vives, blanches, foncées et brillantes à l'exception des équipements publics. Pour les murs, le ton blanc intégral est interdit.

Article 7. Caractéristiques des clôtures :

❖ Pour les constructions d'habitation :

12. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (éléments de composition et de portail exclus).
13. Les clôtures seront constituées au choix :
 - D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0.8 m. de hauteur
 - D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0.8 m. de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
14. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et respecter les principes de plantation (annexe 1).

❖ Pour les autres constructions :

15. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (éléments de composition et de portail exclus).

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage : haies vives, bosquets d'arbres...

2. L'accompagnement doit correspondre à un traitement paysager adapté, composé d'essences locales (cf. annexes) susceptibles de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement proche.
3. Toute plantation de haie mono-spécifique opaque (thuya, cyprès, lauriers...) est interdite.
4. L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
5. Les zones humides doivent être préservées en application de l'article R121-4 du Code de l'urbanisme. Seuls peuvent être implantés dans ces zones humides, les aménagements légers qui n'impactant pas la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré si possible en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

❖ Rappel :

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

Article 10. Accès

1. La création d'accès nouveaux sur la route départementale RDG31BIS est interdit.

2. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les autres RD. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
3. Concernant les accès admissibles hors agglomérations sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généra, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
5. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
6. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, rural, voie enherbée...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Le rejet des effluents des eaux résiduaires agricoles doit être soumis à un traitement permettant le rejet dans le milieu naturel.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre, un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent obligatoires au vu de la destination du projet.

Zones Naturelles et Forestières

Article R151-24 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

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

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison des potentiels écologiques et paysagers qu'ils représentent où seules les constructions, installations, travaux nécessaires aux équipements publics peuvent y être autorisés.

Elle comprend des secteurs spécifiques, pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols :

- **Secteur Nj** : relatif à des espaces de jardins et vergers à préserver où certaines constructions sont envisageables. Le secteur Nj comprend les sous-secteurs Nj1 (jardins classiques) et Nj2 (liée à l'association des arboriculteurs).
- **Secteur Ns** : relatif à un espace à vocation de sports.

Rappel :

- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°9). De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).
- La commune est située en zone 1 d'exposition à des sources de radon, zone potentiel radon faible. Ainsi les porteurs de projet devront se référer aux articles D1333-32 et suivant du Code de la Santé Publique pour justifier de dispositions de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon.
- Sont présents des ouvrages GRTGAZ au Nord et à l'Est de la commune. Ces ouvrages entraînent la présence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Ces servitudes sont localisées sur le plan des servitudes présent en annexe. Les interdictions et règles d'implantations associées à ces servitudes prévalent sur les règles présentes au sein de ce règlement.

Zone naturelle N

- Une partie de la zone est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides (voir annexes du PLU). Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement des milieux potentiellement humides identifiés au règlement graphique doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
- La zone est concernée par la présence de cavités souterraines. Une zone d'aléa, centrée sur la cavité a été instaurée pour la protection des personnes. Toute construction est interdite est sein de cette zone au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au début du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisée s sous conditions</i>	<i>Autorisé es</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		
	Exploitation forestière	✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		✓ N
<i>Habitation</i>	Logement	✓ N ✓ Ns ✓ Nj2	✓ Nj1	
	Hébergement	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		

Zone naturelle N

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		
	Restauration	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		
	Commerce de gros	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		
	Cinéma	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		
Equipement s d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns	✓ N	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		
	Salles d'art et de spectacles	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		

Zone naturelle N

	Equipements sportifs	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2	✓ Ns	
	Autres équipements recevant du public	✓ N ✓ Nj1	✓ Nj2	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		
	Entrepôt	✓ N ✓ Nj1 Nj2 ✓ Ns		
	Bureau	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns		

❖ Types d'activités, usages et affectations des sols

Types d'activités, usages et affectations des sols	Interdits	Autorisés sous conditions
L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns	
Les habitations légères de loisirs	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns	
Les parcs d'attractions	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2	

	✓ Ns	
Les dépôts de déchets de toute nature	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns	
L'ouverture et l'exploitation de carrières	✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns	
Les stationnements de caravanes	✓ N ✓ Nj2 ✓ Ns	✓ Nj1
Les affouillements et exhaussements du sol		✓ N ✓ Nj1 ✓ Nj2 ✓ Ns

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ Constructions

Zone N :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Les constructions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Sous-secteur Nj1 :

Logement :

- Les constructions, à condition qu'il s'agisse d'annexes, d'extensions ou de dépendances des constructions existantes et qu'elles ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière.

Sous-secteur Nj2 :

Autres équipements recevant du public :

- Les constructions, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités présentes sur la zone et qu'elles ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher par unité foncière.

Secteur Ns :

Equipements sportifs :

- Les constructions, à condition qu'elles soient nécessaires au développement des activités sportives et qu'elles ne dépassent pas 70 m² de surface de plancher par unité foncière.

❖ Types d'activités, usages, affectations des sols

Dans toute la zone :

Les affouillements et exhaussements du sol :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone ou aux infrastructures de transport terrestres.

Sous-secteur Nj1 :

Le stationnement de caravanes :

- Le stationnement de caravanes, dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle est sociale

Sans objet

***Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère***

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Article 4. Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas :

2. Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
3. À la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Généralité :

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Sous- secteurs Nj1 et Nj2 :

2. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum au moins égal à 3 mètres.

❖ Par rapport aux limites séparatives :

Généralité :

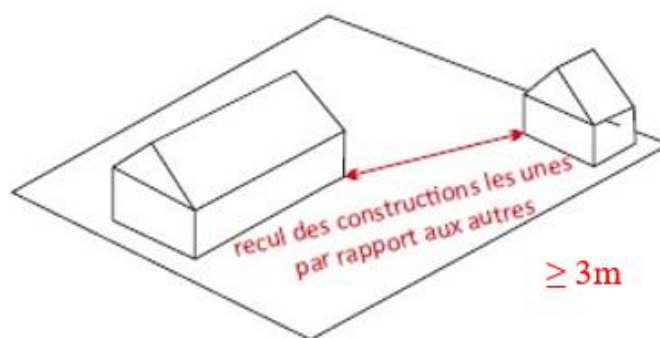
3. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m.

Sous-secteurs Nj1 et Nj2 :

4. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu), sans être inférieur à 3 mètres.

❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

5. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.



Ces règles ne s'appliquent pas :

6. Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

❖ Dispositions d'ordre général

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (chalet, mas provençal...).
 2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
 3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés⁶ en toiture ou en façade ;
 - Les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
4. La démolition ou la suppression des éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est interdite.
 5. Ces éléments bâtis répertoriés au titre de l'article 151-19 doivent être entretenus. L'entretien et/ou la restauration doivent être réalisés avec des matériaux similaires aux matériaux originels.

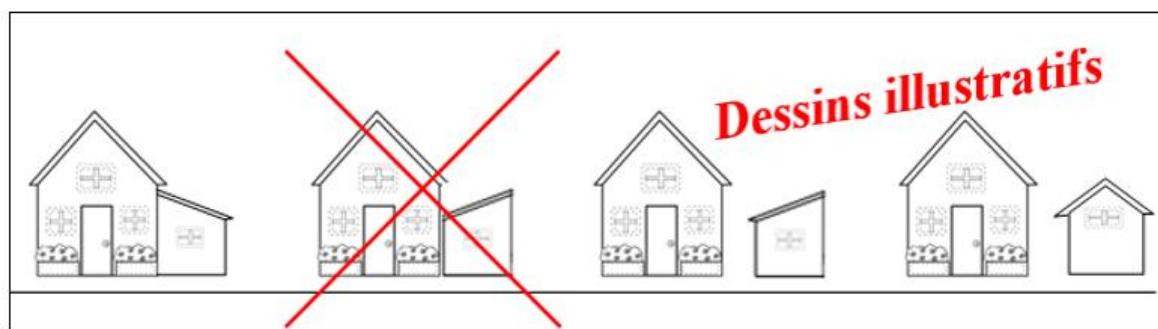
Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

Toitures :

1. Les extensions, annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant. Dans ce cas-là, aucune pente minimale n'est fixée pour ces constructions.
2. En revanche, les autres constructions, pourront présenter des toitures à un ou deux pans. Aucune pente minimale n'est fixée pour ces constructions.
3. Les toitures terrasses sont interdites.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

⁶ Voir annexe définition



❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

6. Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou tuile de terre cuite.
7. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
8. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

9. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions anciennes environnantes. Les tons « sable local » sont autorisés pour les teintes des enduits. On évitera les teintes vives, blanches, foncées et brillantes à l'exception des équipements publics. Pour les murs, le ton blanc intégral est interdit.
10. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses...) est interdit.
11. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (éléments de composition et de portail exclus).

2. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
3. A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées :
 - Soit par des murs pleins (uniquement en Nj1 et uniquement en limite séparative) ;
 - Soit par un mur de soubassement surmonté d'un appareillage, le soubassement ne devant pas excéder un tiers de la hauteur totale ;
 - Soit par des haies vives, composées d'essences locales, doublées d'un grillage. Dans cette disposition, le grillage viendra s'insérer en limite de propriété et la haie, en retrait d'au moins 50cm par rapport à ce dernier ;
 - Soit par un grillage ou une grille.
4. Toutefois, les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
5. Les clôtures de matériaux ciment, en façade sur rue, seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment. Les palplanches sont interdites.
6. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords

des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
2. Les zones humides doivent être préservées en application de l'article R121-4 du Code de l'urbanisme. Seuls peuvent être implantés dans ces zones humides, les aménagements légers qui n'impactant pas la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

Obligation de planter :

3. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues), doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.
4. Les plantations seront réalisées au moyen d'essences locales.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré si possible en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. La création d'accès nouveaux sur la route départementale RDG31BIS est interdit.
2. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les autres RD. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
3. Concernant les accès admissibles hors agglomérations sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généra, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
5. Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie...).
6. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

7. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

3. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
4. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

Annexes

1 Liste des végétaux préconisés

Types de sol : TT : Tout Type C : Calcaire NC : Non Calcaire



Essences végétales recommandées pour une haie champêtre haute :

Hauteur entre 5 et 15 mètres

Les **arbres** peuvent être plantés isolés ou en bouquets, mais aussi sous forme de haies, tout en respectant les usages locaux en matière de distance minimale des limites séparatives.



Acer pseudoplatanus
(Erable sycomore) NC

Acer platanoides
(Erable plane) TT

Acer campestre
(Erable champêtre)

Alnus glutinosa
(Aulne glutineux) NC



Betula pendula
(Bouleau verruqueux) TT

Carpinus betulus
(Charme) TT

Cydonia oblonga
(Cognassier) NC

Fagus sylvatica
(Hêtre commun) TT



Fraxinus excelsior
(Frêne commun) TT

Fraxinus angustifolia
(Frêne oxyphylle) TT

Ilex aquifolium
(Houx) NC

Juglans regia
(Noyer) TT

Ligustrum vulgare
(Troène) TT



Malus sylvestris
(Pommier commun) TT

Mespilus germanica
(Néflier) NC

Populus nigra
(Peuplier noir) TT

Populus tremula
(Peuplier tremble) TT

Populus canescens
(Peuplier grisard) TT



Prunus avium
(Merisier) TT

Prunus padus
(Cerisier à grappes) C

Prunus mahaleb
(Cerisier de Sainte) C

Pyrus communis
(Poirier commun) NC

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture



Quercus petraea
(Chêne sessile) NC

Quercus robur
(Chêne pédonculé) TT

Rhamnus cathartica
(Nerprun purgatif) C

Salix alba
(Saule blanc) TT



Salix atrocinerea
(Saule roux) TT

Salix caprea
(Saule marsault) TT

Salix cinerea
(Saule cendré) TT

Salix fragilis
(Saule cassant) TT



Salix triandra
(Saule à 3 étamines) TT

Sorbus aria
(Alisier blanc) C

Sorbus aucuparia TT
(Sorbier des oiseleurs)

Sorbus domestica TT
(Sorbier domestique)

Sorbus torminalis TT
(Alisier torminal)



Tilia cordata TT
(Tilleul à petites feuilles)

Tilia platyphyllos TT
(Tilleul à grandes feuilles)

Taxus baccata
(If) C

Ulmus minor
(Orme champêtre) C

Ulmus glabra
(Orme des montagnes) TT

Essences locales recommandées pour une haie champêtre basse :

Pour qu'une haie présente un intérêt pour la biodiversité, elle doit remplir certains critères :

- largeur suffisante (si possible plus de 3m) ;
- densité élevée ;
- base garnie d'herbacées ;
- entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes par la taille ;
- diversifiée (minimum 4 à 5 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème ;
- plantations aléatoires plutôt que régulières ;
- laisser se développer les drageons et semis naturels.

Les avantages d'une haie mixte sont multiples :

- elle permet un meilleur garnissage de la haie ;
- elle procure une diversité écologique plus importante ;
- elle présente une meilleure résistance aux agressions et maladies...



Buxus sempervirens
(Buis commun) TT

Berberis vulgaris
(Epine vinette) TT

Carpinus betulus
(Charme) TT

Cornus mas
(Cornouiller mâle) TT



Cornus sanguinea
(Cornouiller sanguin) TT

Corylus avellana
(Noisetier) TT

Crataegus laevigata
(Aubépine à un style) TT

Crataegus monogyna
(Aubépine épineuse) TT



Euonymus europaeus
(Fusain d'Europe) TT

Fagus sylvatica
(Hêtre) NC

Frangula alnus
(Bourdaine) TT

Ilex aquifolium
(Houx) NC



Juniperus communis
(Genévrier commun) TT

Laburnum anagyroides
(Cytise) C

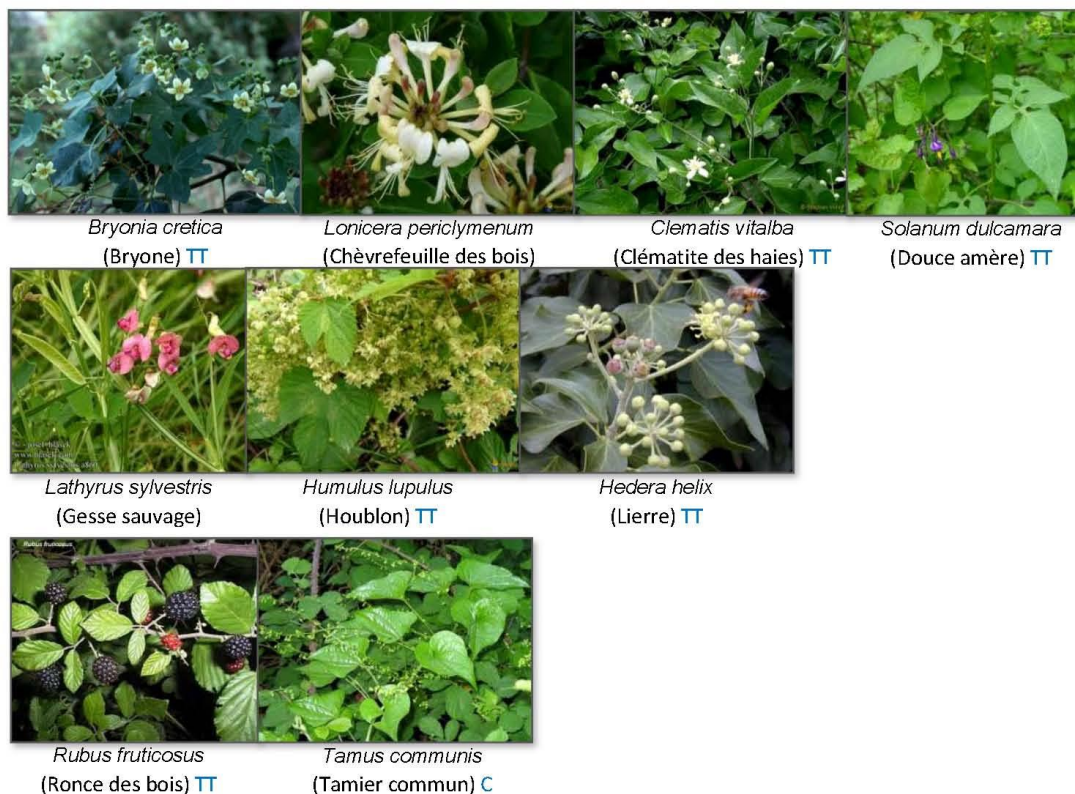
Ligustrum vulgare
(Troène commun) TT

Lonicera xylosteum
(Camérisier à balais) TT

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture



Lianes locales accompagnant certaines haies champêtres

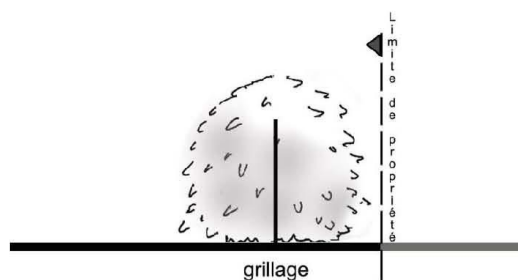


Au milieu de ces essences locales, des arbustes ornementaux peuvent y être insérer. Afin de conserver le caractère champêtre de la haie, il est préférable de planter pour les $\frac{3}{4}$ d'essences locales.

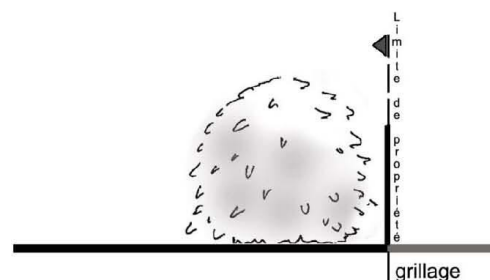
Conseils de plantations

Les plants devront être espacés de :

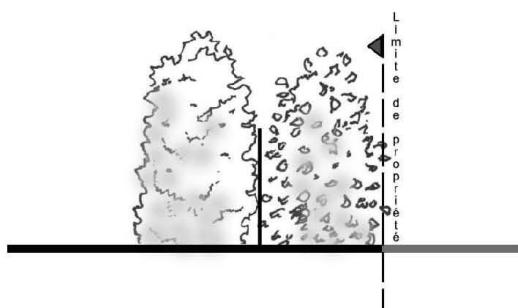
- 50 cm pour obtenir une haie très dense (privilégié pour une haie taillée) ;
- 60 cm pour obtenir une haie dense (privilégié pour une haie taillée ou haie vive) ;
- 80 cm pour obtenir une haie moins dense (privilégié pour une haie vive) ;
- 100 cm et plus (privilégié pour une haie vive en double rang).



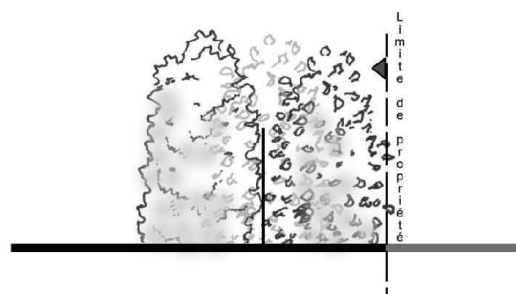
Le grillage disparaît dans la haie.



Retirer le grillage quand la haie atteint une taille suffisante : haie défensive.



Le grillage peut être dissimulé entre deux alignements.



Pour donner un aspect dense et compact à la haie, planter les arbustes en quinconce.

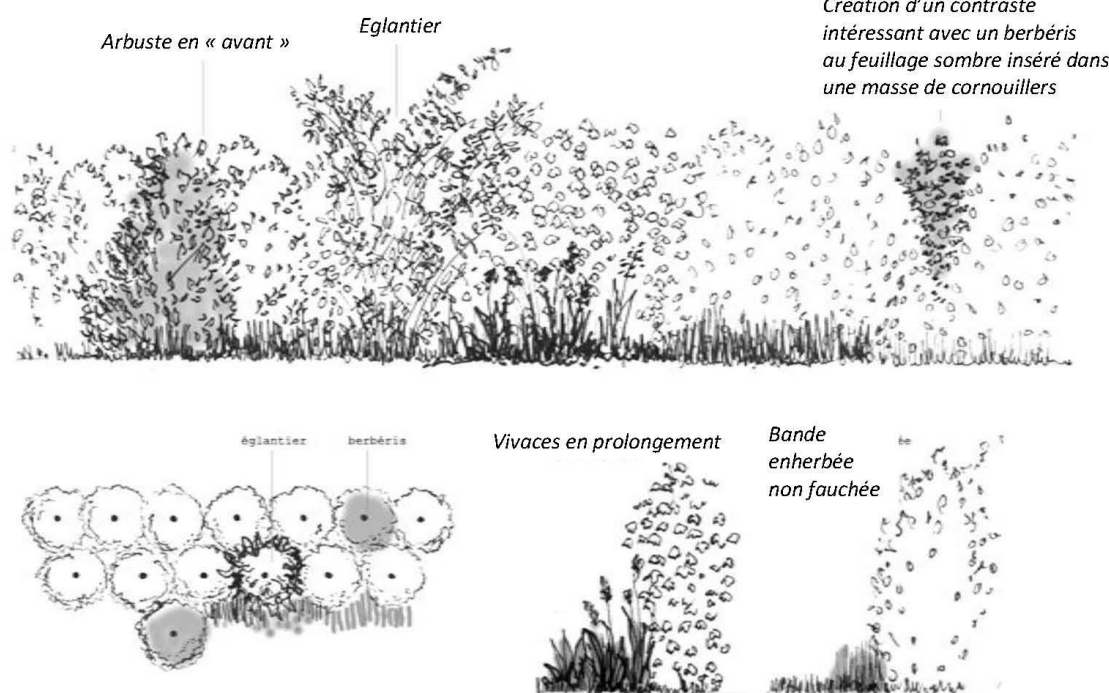
Lors de la plantation d'une haie, tous bâchages plastiques du sol sont à proscrire. Les premières années, les herbacées peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'arracher ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des linéaires importants, ce travail peut être évité par un paillage d'écorces ou d'herbes tondues conservant également l'humidité.

Conseils d'aménagement et d'entretien

Une haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau. La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sureau et l'églantier s'étoffent de grandes hampes arquées, couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantés parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement.

Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.

A l'intérieur de la propriété, un arbuste peut être planté devant la haie et participer ainsi à la composition du jardin. Cela crée une profondeur en diminuant l'aspect rectiligne de la haie. Des vivaces peuvent également accompagner la haie. Lors de la tonte de la pelouse, une bande de 50cm d'herbes peut être conservée. On est alors parfois surpris de découvrir la flore et la faune s'y développer.



Plantes vivaces mellifères :

La plantation de ces espèces adaptées à notre territoire permet de favoriser la présence d'abeilles, de papillons et autres pollinisateurs. Elles leur fournissent nourriture et hébergement nécessaires à leur développement et leur reproduction.



Achillea millefolium
(Achillée millefeuille)

Aquilegia vulgaris
(Ancolie vulgaire)

Centaurea nigra
(Centaurée noire)

Centranthus ruber
(Valériane rouge)

Digitalis purpurea
(Digitale pourpre)



Echium vulgare
(Vipérine)

Knautia arvensis
(Knautie des champs)

Leucanthemum
(Reine marguerite)

Lotus corniculatus
(Lotier corniculé)



Salvia verticillata
(Sauge verticillée)

Silene dioica
(Compagnon rouge)

2 Liste des espèces invasives

Espèces invasives répertoriées sur le territoire du parc :

Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et sont donc à proscrire de tout aménagement. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces adaptées au site. Les bambous, non représentés dans cette liste, font également partie des plantes envahissantes.

Arbres et arbustes :



Acer negundo
(Erable negundo)

Ailanthus altissima
(Ailante)

Buddleia davidii
(Arbre à papillons)

Robinia pseudoacacia
(Robinier faux acacia)

Plantes vivaces :



Aster lanceolatus
(Aster à feuilles lancéolées)

Heracleum montegazzianum
(Berce du Caucase)

Impatiens glandulifera
(Balsamine géante)

Impatiens parviflora
(Balsamine à petites fleurs)

Aster novi-belgii
(Aster des jardins)



Reynoutria japonica
(Renouée du Japon)

Reynoutria sachalinensis
(Renouée de Sakhaline)

Rudbeckia laciniata
(Rudbeckie laciniée)

Senecio inaequidens
(Séneçon du Cap)

Solidago gigantea
(Solidage glabre)

Plantes annuelles :



Ambrosia artemisiifolia

Bidens frondosa

(Ambroisie à feuilles d'Armoise) (Bident à fruits noirs)
Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

3 Définition/lexique

ABATTAGE (arbres)

Les abattages d'arbres procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles, le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie).

Voir coupe.

Voir défrichement.

ABRI DE JARDIN

Les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir des règles propres pour ce type de construction (taille, matériaux, lieu d'implantation). Dans ce cas, un abri de jardin doit en effet correspondre à une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. En tout état de cause une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin. A Chauconin-Neufmontiers, la surface maximale est de 9 m².

ADAPTATION MINEURE

Ce droit résulte de L. 152-3 du Code de l'urbanisme qui dispose que " *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ".

Autrement dit, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme:

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

AIRE DE STATIONNEMENT

En l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25 m² par véhicule. En cas d'implantation à l'alignement, ou à moins de 5,00 m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15 m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel.

ANNEXE

Construction qui n'a pas vocation à usage habitation, non solidaire de la construction principale, et de surface supérieure à un abri de jardin.

Elles comprennent : les remises, les ateliers, les celliers, les garages, les locaux techniques, les piscines... Par définition une construction annexe ne peut être implantée sur un terrain sans que celui-ci ne comprenne déjà une construction principale.

COUPE (d'arbres)

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Voir abattage.

Voir défrichement.

COUR COMMUNE (règlementation)

Organisée par les dispositions des articles L. 471-1 à L. 471-2 et R. 471-1 à R. 471-5 du code de l'urbanisme, la servitude dite de « cour commune » permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte.

La demande tendant à l'institution d'une servitude dite de "cours communes" en application de l'article L. 471-1 est portée par le propriétaire intéressé à la création de la servitude devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation des parcelles qui statue comme en matière de référé.

C.R. CHEMIN RURAL.

Un chemin ou une sente rurale appartient au domaine privé de la commune, est ouvert au public mais ne constitue pas une voie publique au sens du présent règlement.

DEPENDANCE

Construction qui n'a pas vocation à l'usage d'habitation et qui est accolée au bâtiment principal.

DÉFRICHEMENT (arbres)

Un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière (article L.341-1 du code forestier).

Sans retour à l'état boisé après 5 ans, une coupe est considérée comme un défrichement (article L.124-6 du code forestier).

Voir coupes et abattages.

DESTINATION

Ce pour quoi le bâtiment a été construit.

Toute construction relève de l'une des catégories suivantes : Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU ou à l'EPCI d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du PLU à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune ou l'EPCI a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

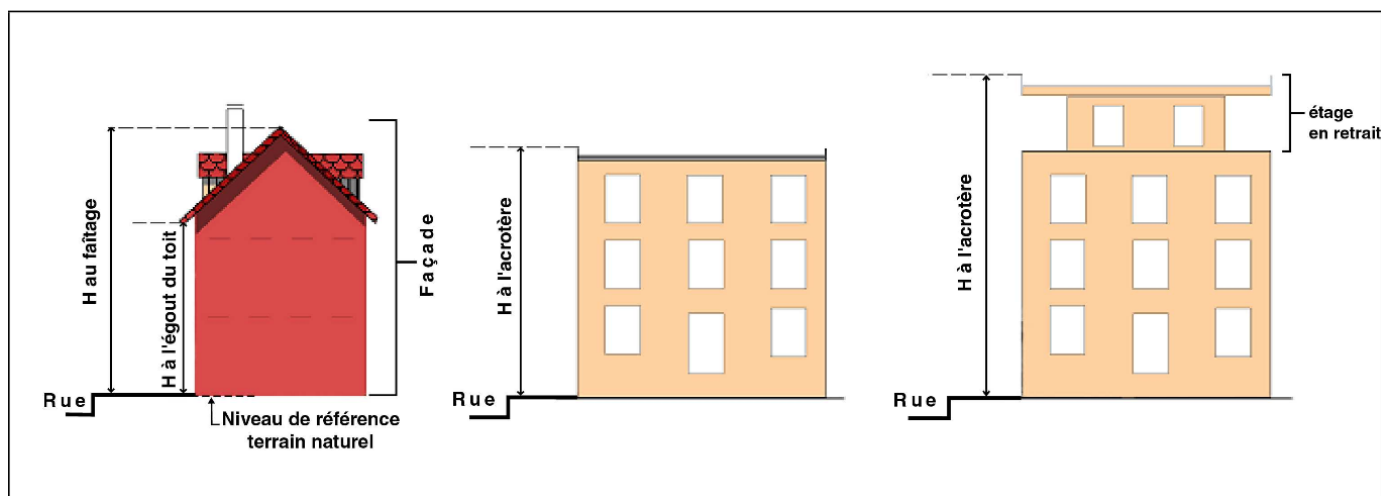
E.B.C. (Espace Boisé Classé)

Il constitue les bois, les forêts, les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Les EBC sont repérés sur le règlement graphique.

Le classement d'un espace boisé en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article L.130-1 du code de l'urbanisme).

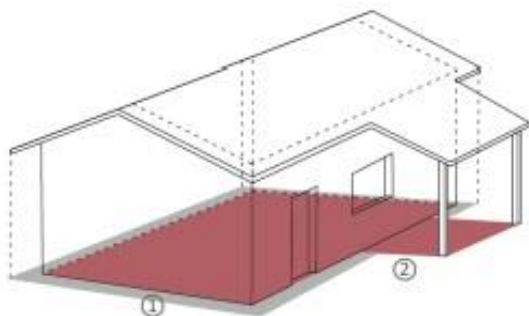
EGOUT DU TOIT

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous



EMPRISE AU SOL (article R 420-1 du CU)

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus dès lors qu'ils ont un lien physique avec le sol (poteau).



EMPRISE (OU VOIE) PUBLIQUE

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

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

E.N.S.

L'Espace naturel sensible, ou ENS, a - en France - été institué par la loi 76.1285 du 31 décembre 1976 puis jurisprudentiellement précisé par le tribunal de Besançon comme espace « dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent ».

ENDUIT

Couche de finition appliquée sur un mur : mortier de ciment, mortier de chaux, plâtres, ... La finition peut être lissée, grattée, talochée, ...

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLU peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'habitatibilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade*, des murs porteurs, etc.).

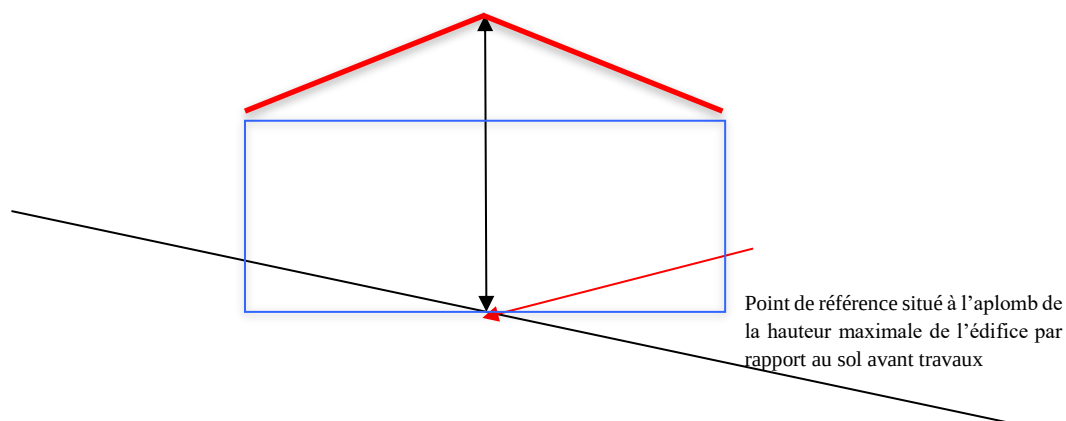
FAÇADE

Désigne chacune des faces verticales d'un bâtiment. Les façades latérales sont généralement appelées des « pignons », et les façades longitudinales des « longs-pans ».

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

HAUTEUR



La hauteur maximale fixée dans les différents règlements de zone est mesurée entre le point le plus haut de la construction ou de l'annexe et le point de référence, tel que défini ci-dessus.

LIMITE SEPARATIVE

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

MUR EN PIGNON

Cette partie triangulaire était utilisée pour donner au toit ses versants. Ce pignon a généralement une charpente très simple et peut se terminer au-dessus du toit. Par la suite, le mur comportant ledit pignon fut appelé « mur de pignon ». Le mur de pignon s'oppose alors à celui qui supporte un chéneau ou une gouttière, appelé « mur gouttereau ». Il n'a pas la même taille ni la même forme et est désigné comme étant un mur long-pan. À l'heure actuelle, on désigne par « mur de pignon » les murs extérieurs qui ne possèdent pas d'entrées. Sont compris dans cette acception les trois façades qui ne sont pas la façade principale. Aujourd'hui, le mur pignon ne contient plus nécessairement de partie triangulaire et peut soutenir un toit plat.

MUR AVEUGLE

Un mur aveugle est un mur extérieur qui ne contient tout simplement pas d'ouverture. Il n'y a donc ni porte ni fenêtre adossées à cette structure.

PLEINE TERRE

Un espace libre/non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement sont exclues des surfaces de pleine terre.

SECTEUR

Sous-zone sur PLU.

SERVITUDE

Une servitude est l'obligation pour le propriétaire d'un terrain d'accomplir (ou de s'abstenir de faire) quelque chose à l'avantage d'un autre terrain

SITE URBAIN CONSTITUE

Un site urbain constitué est défini comme un espace bâti, doté d'une trame viaire (unités foncières viabilisées et desservies par des routes goudronnées) et présentant une densité, un taux d'occupations des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées (similaires à l'ensemble d'habitation le plus proche hors bande des 50 mètres).

SURFACE DE PLANCHER

Défini par l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme.

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

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

SURFACE TAXABLE

Elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes qui se situent sous une hauteur de 1,80 m (Loi Carrez). Elle est calculée au nu intérieur des murs.

Ainsi, est considérée comme surface taxable :

- Tous les **types de bâtiments**, y compris les combles, caves, celliers à la condition qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond
- Les **annexes** (comme un abri de jardin ou une dépendance)

De cette surface, doivent être déduit :

- les **épaisseurs des murs** qui donnent sur l'extérieur
- les **trémies** des escaliers et des ascenseurs

SURFACE PERMEABLE

Les surfaces sont dites perméables lorsqu'elles permettent à l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol de manière naturelle.

SURFACE IMPERMEABLE

Les surfaces imperméables sont généralement des structures artificielles - telles que des routes, parkings, trottoirs et allées - qui sont recouvertes par des matériaux imperméables tels que de l'asphalte, du ciment, des briques. Les surfaces imperméables empêchent l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol de manière naturelle, causant des ruissellement et inondations.

TERRAIN NATUREL

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

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est un lot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ZONE

Le règlement d'un PLU délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) du territoire communal.

4 Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).