

Plan Local d'Urbanisme MALVALETTE (Haute Loire)

3. Règlement de projet



Arrêt du PLU	Le 03.05.18
Approbation du PLU	Le 22.11.18

DISPOSITIONS GENERALES (qui s'appliquent à toutes les zones du PLU)	5
DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
DG 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	5
DG 3 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE DEMOLITION D'UN BATIMENT	7
DG 4 – RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	8
DG 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
DG 6 – BATIMENTS EN ZONE A ET N POUVANT CHANGER DE DESTINATION	9
DG 7 MARGES DE REcul ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRE LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES:	10
DG 8 - SITES ARCHEOLOGIQUES RECENSES SUR LE TERRITOIRE	11
DG 9 : RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE	11
 Partie1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	12
1. Usages, affectation des sols, natures d'activités dans chaque type de zone du PLU.....	12
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations	12
2.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites	12
2.2 Usages et affectation des sols, types d'activités admis sous condition particulière	13
2.3 Destinations et sous destination admis sous condition particulière	15
 Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale environnementale et paysagère	17
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	17
1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	17
1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	19
1.3 Hauteur maximum des constructions.....	20
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	23
4. Stationnement	24

Partie 3 : Equipements et réseaux..... 25

1 Desserte par les voies publiques ou privées..... 25

1.1 Limitation des accès sur les routes départementales : 25

1.2 Accès des terrains : 25

1.3 Voirie : 26

2 Desserte par les réseaux..... 26

Annexe : 28

Nuancier des couleurs 28

Lexique national d’urbanisme 30

Avertissement :

La commune de Malvalette a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) par délibération en date du 11/09/14.

Depuis le 1er janvier 2016, le décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme.

Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1er janvier 2016.

Ainsi la commune de Malvalette a fait le choix de prendre en compte dès à présent les différentes évolutions liées à la partie réglementaire du PLU.

Le présent règlement est conforme aux dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 Décembre 2015. Il contient des règles écrites et graphiques ; celles-ci ont valeur réglementaire. Elles s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris à celles non conformes avant l'approbation du PLU.

En référence aux articles L152-4 et L152-5 du code de l'urbanisme, certains travaux aggravant la non-conformité d'un bâtiment aux règles en vigueur pourront être autorisés, notamment dans les cas suivants :

- Mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène ou d'isolation phonique, thermique ou de sécurité,
- Travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans la construction.

Le pétitionnaire devra fournir une notice (réf. PC M 14 – article R 431-8 du Code de l'Urbanisme) qui traitera entre autres les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères en motivant les dérogations au règlement du PLU.

DISPOSITIONS GENERALES (qui s'appliquent à toutes les zones du PLU)

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Malvalette. Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

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

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

Cependant, demeurent applicables sur le territoire communal :

1) Les règles générales d'urbanisme dites d'ordre public

Il s'agit des articles :

- R. 111-2 concernant l'atteinte à la salubrité et à la sécurité publique,
- R. 111-4 concernant la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R. 111-26 concernant le respect des préoccupations d'environnement,
- R. 111-27 concernant le respect du caractère patrimonial urbain, naturel et historique.

2) Les lois d'aménagement et d'urbanisme

En application de l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, les lois d'aménagement et d'urbanisme fixent des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire. Le PLU doit être compatible avec les lois d'aménagement et d'urbanisme. Les lois suivantes s'appliquent sur le territoire communal :

- **la loi du 27 septembre 1941** (article 14), relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement ;
- **la loi du 25 février 1943** instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits ;
- **la loi du 31 décembre 1976**, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées ;
- **la loi du 9 janvier 1985** dite « Loi Montagne » qui fixe les conditions d'utilisation et de protection de la montagne (maintien des terres agricoles, protection des paysages, urbanisation en continuité des hameaux existants) ;
- **la loi du 13 juillet 1991** dite « Loi d'Orientation pour la Ville » qui a pour objectif une meilleure répartition du logement social et une diversité de l'habitat ;
- **la loi du 3 janvier 1992** dite « Loi sur l'Eau » qui amorce une importante rénovation du dispositif réglementaire de la gestion des ressources en eau ;
- **la loi du 31 décembre 1992** dite « Loi sur le Bruit » qui a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les nuisances sonores ;
- **la loi du 8 janvier 1993** dite « loi Paysage », qui édicte des dispositions en matière de préservation de la qualité de ces paysages, et de la maîtrise de leur évolution dans la délimitation des zones urbaines

ou à urbaniser (art L 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme) ;

- **la loi du 2 février 1995** relative au renforcement de la protection de l'environnement avec des décrets portant sur la protection et la gestion des espaces naturels, la prévention des risques naturels, la gestion des déchets, et la prévention des pollutions ;

- **la loi du 5 juillet 1996** relative à l'urbanisme commercial ;

- **la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999** préservant les intérêts du secteur agricole ;

- **la loi du 13 décembre 2000** dite « Solidarité et Renouvellement Urbain » qui réorganise la planification urbaine avec un triple souci : maîtrise de l'expansion urbaine et des déplacements, cohérence des politiques sectorielles (transport, habitat...), mixité urbaine et sociale ;

- **la loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001**, modifiée le 1er août 2003, et son décret d'application du 3 juin 2004 ;

- **la loi du 9 juillet 2001** d'orientation sur la forêt ;

- **la loi du 2 juillet 2003** dite « Urbanisme et Habitat », revenant sur certaines dispositions de la loi SRU ;

- **la loi du 30 juillet 2003** dite « Loi Bachelot » relative à la prévention des risques technologiques et réparation des dommages ;

- **la loi du 21 avril 2004** portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau ;

- **la loi du 13 août 2004** dite de libertés et responsabilités locales ;

- **la loi du 4 janvier 2005** portant plans de prévention, des risques naturels prévisibles ;

- **la loi du 23 février 2005** portant développement des territoires ruraux ;

- **la loi du 13 juillet 2006** portant engagement national pour le logement ;

- **la loi du 25 mars 2009** portant mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

- **la loi du 3 août 2009** dite « loi Grenelle 1 » relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

- **la loi du 12 juillet 2010** dite « loi Grenelle 2 » portant engagement national pour l'environnement ;

- **la loi du 24 mars 2014** dite « loi ALUR » pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

- **la loi du 13 octobre 2014** dite « loi LAAAF », loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;

- **la loi du 6 août 2015** pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron » ;

- la loi du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

3) Les servitudes d'urbanisme particulières du P.L.U.

Sont instituées dans le P.L.U. des servitudes qui se superposent aux dispositions générales des différentes zones du P.L.U., et peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper le sol. En application du Code de l'Urbanisme, sont reportés au plan de zonage :

- les Espaces Boisés Classés

Selon le code de l'urbanisme, les P.L.U. peuvent « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations en alignement.

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

Aucun EBC n'a été répertorié pour la commune de Malvalette.

- les emplacements réservés

Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics. Ils sont repérés au plan de zonage et listés dans le présent PLU (pièce n°6 du PLU).

-les éléments du paysage à protéger

Il s'agit des éléments du paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Ils comprennent des végétaux et espaces naturels (arbres, boisements) ou des éléments bâtis patrimoniaux (ensembles bâtis ou éléments ponctuels tels que fontaines, croix, pigeonnier etc.) à préserver et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les espaces concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments du paysage. Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les travaux concernant les éléments bâtis et leurs abords doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le but d'en assurer la préservation, la restauration et la mise en valeur, notamment en privilégiant la mise en œuvre des matériaux d'origine.

Les projets de démolition concernant tout ou partie de ces éléments bâtis sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Deux bâtiments emblématiques de la commune pourront faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de réhabilitation.

Liste des bâtiments emblématiques :

- La Chapelle Saint Reine ;
- Le Moulin du Freygeou ;

- **les zones à l'intérieur desquelles un droit de préemption urbain a été institué en application des articles L. 211-1, L. 142-1, L. 142-3, L. 212-1.** Ces zones concernent tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par le plan.

DG 3 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE DEMOLITION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

DG 4 – RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

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

Une déclaration préalable devra être réalisée pour les travaux suivant :

- Ravalement de façade ;
- Edification de clôture ;
- Changement des menuiseries extérieures ;
- Pose d'une nouvelle couverture ;

Dans les espaces boisés classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables ;
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

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

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

La commune de Malvalette est couverte par un Plan de prévention du risque inondation lié à la LOIRE, approuvés le 06/03/2012. L'application stricte des dispositions contenues dans ce document est obligatoire. Chaque parcelle comprise dans le périmètre du PPRI porté au plan de zonage du PLU devra faire l'objet d'une attention particulière. Il devra notamment être vérifié sur quel type de zone (du PPRI) est classée la parcelle. En zone rouge toute nouvelle construction est interdite.

Même en absence de PPRI, une règle constante s'applique quel que soit le type de zonage traversé par un cours d'eau, à savoir que tout type de construction est interdit à l'intérieur d'une bande de 10.00 m comptée à partir de la berge.

Les zones de la commune concernées par un risque de mouvement de terrain ou retrait/gonflement des argiles devront faire l'objet d'une attention particulière, des prescriptions constructives ou environnementales pourront être imposées. Dans certain cas, une étude de sol pourra être exigée en amont de la construction.

DG 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Article R.151-18 Les zones urbaines sont dites " zones U "

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

Article R.151-20 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.

Article R.151-22 Les zones agricoles sont dites " zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R.151-24 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 :

- 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.

DG 6 – BATIMENTS EN ZONE A ET N POUVANT CHANGER DE DESTINATION

En application du l’article L – 151-11 du Code de l’Urbanisme, la commune de Malvalette a établi une liste de bâtiments situés en zone A et N pouvant changer de destination.

Liste des Bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination :

NOMBRE	LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRALES	NOMS
1	LE MAS	D 1621	Mme PAYET Marinette
2	LE MAS	D 1625	M. GRANJON Daniel
3	LE MAS	D1631	M. ROBIN Alain
4	LE MAS	D 1639	M. GONON Dominique
5	LE MAS	D 1644	Mme PEYVEL Raymonde
6	LE MAS	D 1653	Mme CHANUT Thérèse
7	CLAVIERES	A 418	M. VARAGNAT Patrick
8	CLAVIERES	A 420	Mme MONTEUX Michelle
9	CLAVIERES	A 425	M. VARAGNAT Patrick
10	CLAVIERES	A 441	Mme BADEL Bernadette

11	CLAVIERES	A 2229	M. MASSON Jean
12	CLAVIERES	A 2300	Mme LAMPARSKI Odette
13	CLAVIERES	A 2301	Mme LAMPARSKI Odette
14	CLAVARETTE	A 321	M. VACHON Edmond
15	CLAVARETTE	A 322	Mme CHAMBON Joëlle
16	CLAVARETTE	A 2836	Mme REGNIER Evelyne
17	CLAVARETTE	A 2790	M. VIGNAL Sébastien
18	LE CROS	A 571	M. BADEL Daniel
19	LE CROS	A 582	M. BORIE Marcel
20	LE CROS	A 608	M. BOURGEON Benjamin
21	LA CHANA	D 2509	M. Denis SEJALON

DG 7 MARGES DE REcul ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRE LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES:

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

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

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

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

Numéros	Habitations	Autres constructions
RD 463	10 M	10 M
RD 46	10 M	10 M
RD 104	10 M	10 M

Recul des obstacles latéraux :

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

Recul des extensions de bâtiments existants :

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

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

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

Servitudes de visibilité :

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

Écoulement des eaux pluviales :

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

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

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté ;
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention ;
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil départemental. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

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

DG 8 - SITES ARCHEOLOGIQUES RECENSES SUR LE TERRITOIRE

La protection des sites archéologiques relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme et peut être mise en œuvre par l'autorité compétente.

Trois sites archéologiques ont été identifiés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles sur le territoire communal de Malvalette :

- EA n°43 012 0003, Le pont de César ;
- EA n°43 127 0001, Eglise de la Très Sainte Trinité ;
- EA n° 43 127 0002, Les Champs près de Bruailles;

La localisation approximative des sites est fournie sur le plan de zonage.

DG 9 : RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE

La commune doit fournir au service de la protection civile, en 5 exemplaires, un plan topographique au 1. 110.000 ème avec :

- relevé des points d'eau,
- rivières et canaux,
- mares et étangs,
- citernes et leur contenance,
- réservoirs de distribution d'eau.

Il est souhaitable que les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public aient un diamètre interne égal ou supérieur à 100 mm, afin que les poteaux d'incendie de 100 mm (NFS GI- 213) implantés soient alimentés correctement.

La distance maximum entre deux poteaux d'incendie doit être de 400 mètres en agglomération et 800 mètres hors agglomération.

L'urbanisation future de la commune doit prendre en compte les prescriptions du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie approuvé par arrêté (arrêté S.D.I.S N°2017-640) du préfet en janvier 2017.

Partie1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1. Usages, affectation des sols, natures d'activités dans chaque type de zone du PLU.

La zone UA, recouvre le secteur du bourg de Malvalette dans laquelle la plupart des constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Il s'agit de l'hypercentre du bourg. Zone à l'habitat dense, elle remplit une pluralité de fonctions non nuisantes (habitat, commerces, services municipaux...). Elle constitue l'identité du bourg.

La zone UB, correspond aux hameaux de Mayol, Bruailles et Emileux. Ces secteurs sont de densité faible à moyenne. Ils sont susceptibles de se densifier du fait d'un parcellaire permettant parfois l'ajout d'une seconde construction.

La zone recouvre les opérations de lotissements qu'elles soient récentes ou anciennes ainsi que le pavillonnaire diffus et quelques bâtiments artisanaux.

La zone UL, est une zone urbaine, mais spécifiquement réservée à des activités de loisirs, de tourisme ou la construction d'équipement public.

La zone AUS, est un secteur non constructible immédiatement. C'est une zone d'urbanisation future à échéance de plus de dix ans.

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

La zone Azh, est une zone agricole identifiée comme zone humide.

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

La zone Nzh, est une zone naturelle identifiée comme zone humide.

La zone NC, est une zone correspondante à l'emprise foncière du cimetière.

La zone NJ, est une zone de jardin qui correspond au centre du hameau de Bruailles.

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

2.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites

Sont interdits en zones UA, UB, UL, A et N (NC, NJ) :

- L'ouverture et l'installation de carrière ;
- Le stationnement des caravanes et camping-car hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation et à enregistrement (à l'exception des zones A) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;

- Le développement des habitations légères de loisirs (HLL) (à l'exception de la zone UL) ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes (à l'exception de la zone UL) ;

Sont interdit en zones Nzh et Azh:

- Les coupes et abattages d'arbres ;
- Les défrichements ;
- L'ouverture et l'installation de carrière ;
- Le stationnement des caravanes et camping-car ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Le développement des habitations légères de loisirs (HLL) ;

2.2 Usages et affectation des sols, types d'activités admis sous condition particulière

Sont autorisés en zones UA, UB, UL :

- Les annexes et les extensions des bâtiments existants selon la législation en vigueur ;
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les coupes et abattages d'arbres ;
- Les serres ou châssis d'une surface maximum de 50m² ;

Sont autorisés en zone UL :

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

- Le développement d'habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes ;

Sont autorisés en zones A et N :

- L'aménagement et le changement de destination (dans le volume existant) des bâtiments inscrits dans la liste des « bâtiments pouvant changer de destination » (DG6) ;
- Les abris de jardin en bois de moins de 8m² ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démolit de moins de 10 ans ;

- Les retenues collinaires ;
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole (à l'exception de la zone NC) ;

Sont autorisé en zone NC

- Tout travaux qui permettent l'entretien et ou la réhabilitation du cimetière ;

Sont autorisé en zone NJ et en zone AUS

- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole (à l'exception de la zone NC) ;

2.3 Destinations et sous destination admises

Destinations	Sous-destinations	Zone UA	Zone UB	Zone UL	Zone AUS	Zone A	Zone Azh	Zone N	Zone NC	Zone NJ	Zone Nzh	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X ¹	X ¹			X ⁸						¹ Seuls sont autorisés les aménagements et les extensions des bâtiments agricoles existants. ⁸ Toutes constructions, extensions et aménagements liés à l'activité des exploitations agricoles sont autorisés.
	Exploitation forestière							X ¹¹				¹¹ Toutes constructions, extensions et aménagements liés à l'activité forestière sont autorisés
Habitation	Logement	X	X		X ⁷	X ⁷ X ⁹		X ⁷		X ¹²		⁷ pour les bâtiments existants à usage d'habitation : ○ Pour les bâtiments de plus de 250 m ² de surface de plancher : les rénovations, réhabilitations et les transformations sont autorisés dans l'enveloppe du bâtiment ; ○ Pour les bâtiments de plus de 60 m ² et de moins de 250 m ² de surface de plancher : les extensions mesurées, sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher totale (bâtiment initial et extension) de 250 m ² après travaux ; ○ La construction d'une annexe, d'un seul niveau et dans la limite de 40m ² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine), situées à 20 mètres maximum de la construction principale est autorisée. ⁹ Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole dont la réalité économique est établie ; De plus, un seul bâtiment d'habitation sera autorisé par exploitation, celui-ci devra se situer à moins de 100 mètres du bâtiment agricole principal. ¹² La construction d'une annexe d'habitation, d'un seul niveau et dans la limite de 30m ² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscine), situées à 20 mètres maximum de la construction principale est autorisée ;
	Hébergement	X										
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X ²	X ²									² La surface de plancher des bâtiments artisanaux ne doit pas dépasser 400m ² ; Les lotissements à usage d'activités (artisanales, commerciales), sont interdits ;
	Restauration	X	X	X								
	Commerce de gros											
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X ³	X ⁵								³ La surface de plancher des bâtiments ne doit pas dépasser 200m ² ; ⁵ Seules sont autorisées les activités liées aux loisirs ou aux tourismes
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X ⁴	X ⁶		X ¹⁰		X ⁴				⁴ Seuls sont autorisés les activités de tourisme (gîte rural, chambre d'hôtes,...) par aménagement de bâtiments existants. ⁶ Tout hébergement lié à l'activité touristique est autorisé ; ¹⁰ Seuls sont autorisés : -Les activités de tourisme à la ferme liées à une exploitation agricole (gîte rural, chambre d'hôtes, ...) par aménagement de bâtiments agricoles existants ; -Les terrains de camping et de caravanning liés à l'activité agricole ;
	Cinéma	X										

Destinations	Sous-destinations	Zone UA	Zone UB	Zone UL	Zone AUS	Zone A	Zone Azh	Zone N	Zone NC	Zone NJ	Zone Nzh	Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		X								
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	X	X	X	X		X	X	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X										
	Salles d'art et de spectacles	X		X								
	Equipements sportifs	X		X								
	Autres équipements recevant du public	X		X								
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie											
	Entrepôt											
	Bureau	X	X									
	Centre des congrès et d'exposition											

Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, les dispositifs techniques tels que dépassés de toiture, pare soleil, auvent permettant d'assurer la protection solaire, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article.

En Zones UA :

Règle générale :

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :

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

Règles alternatives

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble (OAP) et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
- Pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou d'une servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.

En zones UB, UL, NJ, NC :

Règle générale :

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou aux emprises publiques à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu,
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes.

Règles alternatives

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

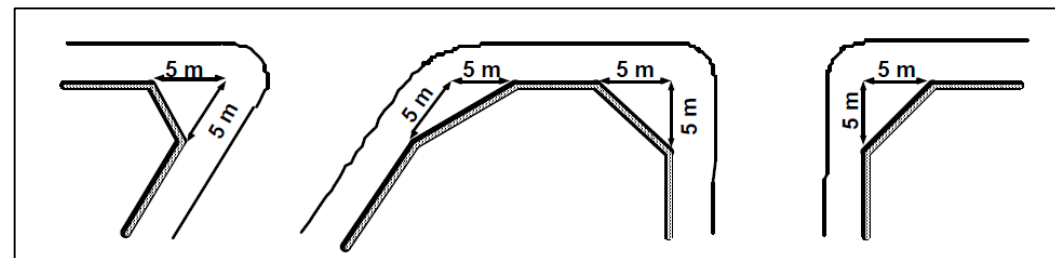
- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions contigües ;

- Pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de son accès ;
- Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou d'une servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics

- Visibilité dans les carrefours :

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

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



[En zones A, N :](#)

Règle générale :

Toute construction nouvelle doit être édifiée en respectant les marges de recul par rapport aux routes départementales identifiées sur le plan de zonage.

Toute construction nouvelle doit être édifiée en respectant un recul de 3 mètres par rapport à l'axe des routes communales.

Règles alternatives pour les routes départementales

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

Règles alternatives pour les voies communales

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UA,

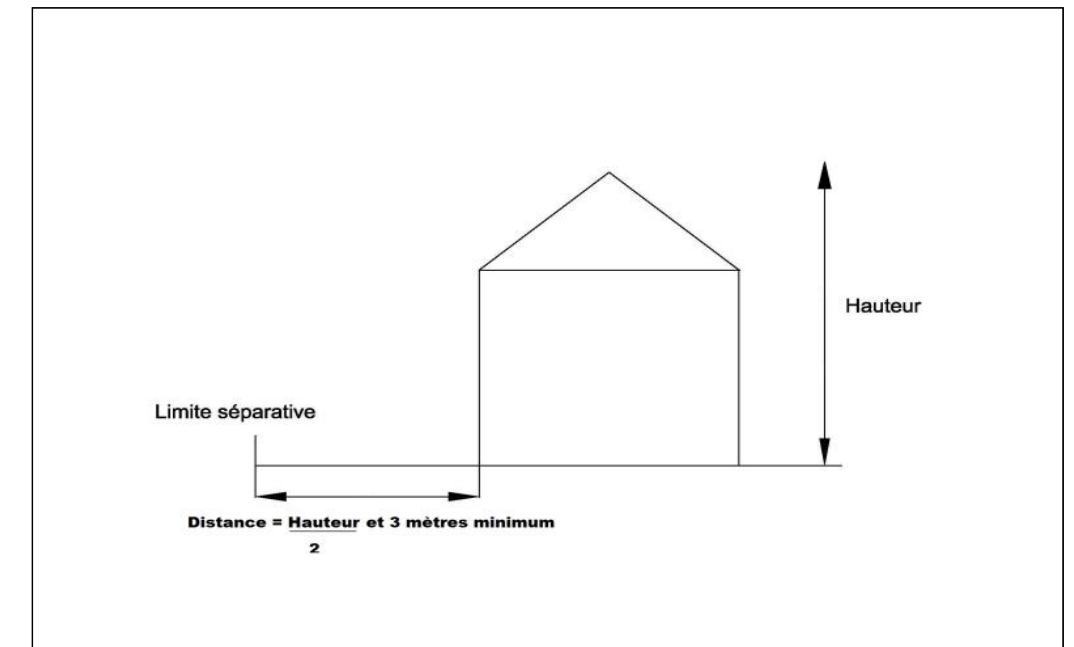
Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter :

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

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation de piscines non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 3 mètres est imposé.



Règles alternatives :

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions contigües ;
- Pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de son accès ;
- Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou d'une servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

En zones UB, UL, A, N (NJ, NC,) :

Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 5 m ;
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine ;

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation de piscines non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 3 mètres est imposé.

Règles alternatives :

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions contiguës ;
- Pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de son accès ;
- Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou d'une servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

1.3 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), les cheminées et autres superstructures en sont exclues. Les ouvrages techniques du service public sont exclus du calcul de la hauteur. Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur. La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 6 mètres au faîtage pour l'ensemble des zones du PLU. Cette dernière ne pourra pas excéder la hauteur de la construction principale à laquelle elle est rattachée.

En zones UA :

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

En zones UB et UL :

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

En zones A :

- La hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions ainsi que celles affectées au logement ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions relevant d'impératifs techniques, telles que silos, réservoirs, châteaux d'eau ...etc.

En zones N:

- La hauteur des constructions liées à l'exploitation forestière ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions ainsi que celles affectées au logement ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti déjà existant.

[En zones UA, UB ; UL N \(NJ, NC\), A :](#)

1) TENUE DES PARCELLES :

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

2) ADAPTATION AU TERRAIN ET A L'ENVIRONNEMENT :

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-après.

3) VOLUME ET ASPECT ARCHITECTURAL :

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,00 m ne sont pas autorisées.

Les pentes de terre ne devront pas excéder 25 % par rapport au terrain naturel, sauf pour les digues et retenues collinaires.

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

Cas particulier de l'architecture contemporaine :

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

Cas particulier de la restauration de bâtiments existants :

Autant que possible, les constructions anciennes ayant une valeur patrimoniale devront pouvoir conserver leur aspect initial :

- Les matériaux d'origine, en particulier les ouvrages en pierre apparente pourront être conservés ou restaurés ;
- Les éléments d'architecture anciens remarquables pourront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration ;

Afin de permettre la protection et la restauration des bâtiments ayant une valeur patrimoniale il sera possible de déroger au présent règlement.

4) TOITURES :

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

Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur du bâtiment et de préférence parallèlement à l'axe de la voie publique.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m² d'emprise au sol (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum).

Pour les habitations les couvertures seront de couleur rouge et en tuiles. D'autres matériaux sont autorisés pour les constructions de type serre ou véranda. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lieux de culte.

Pour les bâtiments agricoles ou industriels les couvertures seront réalisées soit en tuiles sur voliges soit en plaques sous tuiles (PST), soit en bac acier. Les matériaux devront être de teinte mate ou foncée.

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

Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbaine et/ ou environnemental de la zone.

Les débords de toiture en pignon ne devront pas excéder 0,50m.

5) MURS, ENDUITS, FACADE, ELEMENTS DE SURFACE :

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

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

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

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

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

Sont notamment interdites les constructions nouvelles suivantes :

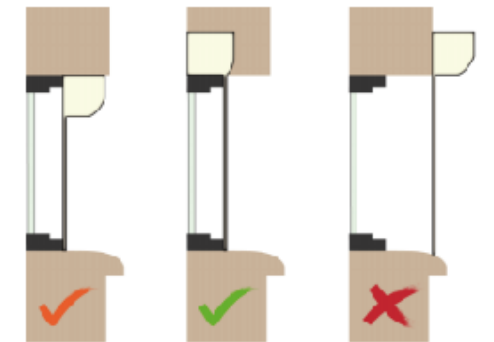
- a) Les constructions en rondins
- b) Les constructions présentant une volumétrie et/ou un aspect extérieur inspirés de l'architecture de type « chalet alpin », à savoir soubassement maçonné, façade principale en pignon, débords de toiture supérieurs à 0.50m, pente de toiture prononcée.

6) OUVERTURES

Les ouvertures en façade (à l'exception des vitrines commerciales, des baies vitrées) et des portes cochères doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical. Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Les ouvertures liées à l'expression de l'architecture contemporaine dérogent aux obligations précédentes dès lors qu'elles font partie intégrante du projet architectural.

Au niveau des ouvertures, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être en saillie. De préférence (si possible techniquement), ils devront être encastrés dans la maçonnerie.



7) MENUISERIES EXTERIEURES :

Les menuiseries et serrureries devront être peintes de couleur discrète et s'adapter au nuancier des façades (disponible en mairie).

8) LOCAUX ANNEXES :

Les locaux annexes doivent se situer au maximum à 20 mètres du bâtiment existant, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.

La hauteur maximale au faîtage des locaux annexes est limitée à 6.00 m. Cette dernière ne pourra pas excéder la hauteur de la construction principale à laquelle elle est rattachée.

9) DEVANTURES DE MAGASINS :

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

10) ENERGIES RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES:

Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés. Ils devront s'adapter et être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

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

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

- Utiliser si possible les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Utiliser des énergies renouvelables sous réserve de respecter les réglementations supra communales et de ne pas créer de nuisances pour les riverains,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle,
- Prendre en compte les ombres portées sur les bâtiments riverains.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En zones UA, UB ; UL N (Nzh, NJ, NC), A (Azh) :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre :

- Les plantations existantes doivent si possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les espèces végétales à fort risque allergène sont à proscrire ;
- Les surfaces libres de toutes construction doivent si possible faire l'objet d'un traitement paysager ;
- Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone ;

En zones UA, UB, UL N, A

1) LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC):

Selon le code de l'urbanisme, les P.L.U. peuvent « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations en alignement.

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

2) MARES ; ZONES HUMIDES ET HAIES BOCAGERES:

La destruction des mares et/ou des zones humides repérées au plan de zonage est interdite.

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

3) CLOTURES ET HAIES :

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

D'une manière générale la hauteur totale des clôtures et/ ou du mur est limitée à 1.5 m (y compris avec le muret). Si les clôtures sur voies sont réalisées par un mur plein celui-ci devra être revêtu du même enduit que les façades de la construction.

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

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

La hauteur des haies ne devra pas dépasser 3.5 mètres.

Pour les zones A et N, le présent règlement concernant les clôtures et les haies est remplacé et complété de la manière suivante :

Règle générale :

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Lorsqu'elles sont en pierre sèches, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités (environ tous 15 mètres).

Règle alternative :

Dans les hameaux et dans les zones urbanisées les clôtures devront être aussi discrètes que possible.

Pour les zones Azh et Nzh, le présent règlement est remplacé et complété de la manière suivante :

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

4) PORTAILS ET PORTILLONS

Règle générale :

Les géométries doivent respecter une certaine simplicité, sobriété (les portails et portillons avec ornements types flèches, sculptures, dorures,..., sont à proscrire).

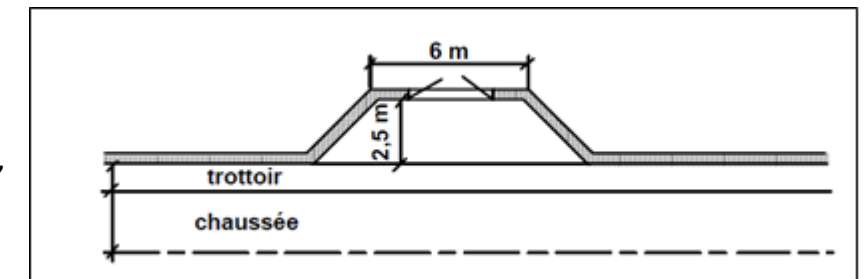
Dans le cas de piliers maçonnés, les matériaux et leur mise en œuvre autorisés sont similaires à ceux des murs enduits des façades bâties.

La hauteur maximum du portail sera identique à celle du mur ou de la clôture.

Règle alternative :

La prescription ci-dessous pourra être imposée dans certain cas :

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



4. Stationnement

En zones UA, UB ; UL N (NJ, NC), A :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

En zones UA, UB :

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

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

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

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

En zones UL, N (NJ, NC), A :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Partie 3 : Equipements et réseaux

1 Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Limitation des accès sur les routes départementales :

En zones UA, UB ; UL, N (NJ, NC), A :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du code de la voirie routière.

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

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

Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.

Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

1.2 Accès des terrains :

En zones UA, UB ; UL, N (NJ, NC), A :

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

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

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

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

En zones Nzh et Azh:

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

1.3 Voirie :

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

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

2 Desserte par les réseaux

En zones UA, UB ; UL, N (NJ, NC), A :

1) EAU POTABLE :

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

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

Il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...).

2) ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement conforme aux exigences règlementaires devra être mise en œuvre. Elle devra faire suite à une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale ou alimentaire dans le réseau public, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

Eaux pluviales et ruissellement

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales dans la mesure du possible avant rejet. Un débit de fuite limitée à la parcelle de 15l/s/ha est préconisé. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation.

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

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

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

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

3) ELECTRICITE, TELEPHONIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

Toute construction ou installation nouvelle, doivent être raccordées au réseau électrique et au réseau téléphonique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire.

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

4) COLLECTE DES DECHETS :

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

Annexe :

Nuancier des couleurs

Souhaitant valoriser l'image de son territoire et harmoniser le bâti, les élus de la commune de Malvalette ont souhaité mettre en place un nuancier des façades définissant une chromatique applicable aux façades, menuiseries extérieures et ferronneries. L'objectif de ce dernier est d'éviter les teintes trop vives et disparates.

Ce nuancier de couleurs s'applique sur l'ensemble des zones du PLU et pour tous les types de parement à l'exception :

- de la pierre qui pourra conserver son caractère naturel ;
- du bardage bois, qui pourra garder son aspect naturel ;

Le nuancier ci-dessous n'est pas exhaustif il propose une gamme de coloris vers laquelle tendre s'étalant du blanc à l'orange.

Teintes blancs et noirs

RAL 9001	RAL 9002	RAL 9003
RAL 9005	RAL 9010	RAL 9011
RAL 9016	RAL 9018	RAL 9004
RAL 9006	RAL 9007	RAL 9017
RAL 9022	RAL 9023	

Teintes de gris

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002
RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013
RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024
RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031
RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037
RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044
RAL 7046	RAL 7008	RAL 7045
RAL 7047	RAL 7048	

Teintes de bleu

RAL 5000	RAL 5001	RAL 5002
RAL 5003	RAL 5004	RAL 5005
RAL 5007	RAL 5008	RAL 5009
RAL 5010	RAL 5011	RAL 5012
RAL 5013	RAL 5014	RAL 5015
RAL 5017	RAL 5018	RAL 5019
RAL 5020	RAL 5021	RAL 5022
RAL 5023	RAL 5024	RAL 5025
RAL 5026		

Teintes de brun

RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002
RAL 8003	RAL 8004	RAL 8007
RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012
RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016
RAL 8017	RAL 8019	RAL 8022
RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025
RAL 8028	RAL 8029	

Teintes d'orange

RAL 2000	RAL 2001	RAL 2002
RAL 2004	RAL 2009	RAL 2003
RAL 2005	RAL 2007	RAL 2008
RAL 2010	RAL 2011	RAL 2012
RAL 2013		



Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

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

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

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

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

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

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

1

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

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

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

2

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

2.8. Gabarit

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

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

2.9. Hauteur

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

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

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

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

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

2.10. Limites séparatives

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

2.11. Local accessoire

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

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

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

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

2.4. Construction existante

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

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

2.5. Emprise au sol

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

2.6. Extension

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

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

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

2.7. Façade

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

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

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

2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

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