



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PÉVY

Règlement écrit

Document D1

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
communautaire en date du 25
juin 2026 approuvant le Plan
Local d'Urbanisme.

Pour le président,
Le vice-président

Stanislas CREUSAT

Transmission en sous-préfecture en annexe
de la délibération du 25 juin 2026 approuvant
l'élaboration du PLU de Pévy



INTRODUCTION.....	5
I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
1 – PORTEE DU REGLEMENT A L’EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS	10
2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES.....	11
II. LEXIQUE	15
III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	33
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D’EAU	34
ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLES L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L’URBANISME)	34
ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L’URBANISME)	34
ZONES HUMIDES A PRESERVER - ZONE NZH (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L’URBANISME).....	37
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS, ELEMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L’URBANISME) DU PATRIMOINE BATI	37
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	39
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX	45
STATIONNEMENT	48
PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	52
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES	53
ZONE UCV: CŒUR DE VILLAGE.....	55
V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ...	67
ZONE N : ESPACES NATURELS.....	69
VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES.....	78
ZONE A : ESPACES AGRICOLES.....	80
VII. ANNEXES.....	91
LISTE DES ENSEMBLES ET BATIMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L’URBANISME)	93



INTRODUCTION

INTRODUCTION

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Pévy. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42-1 du code de l'urbanisme.

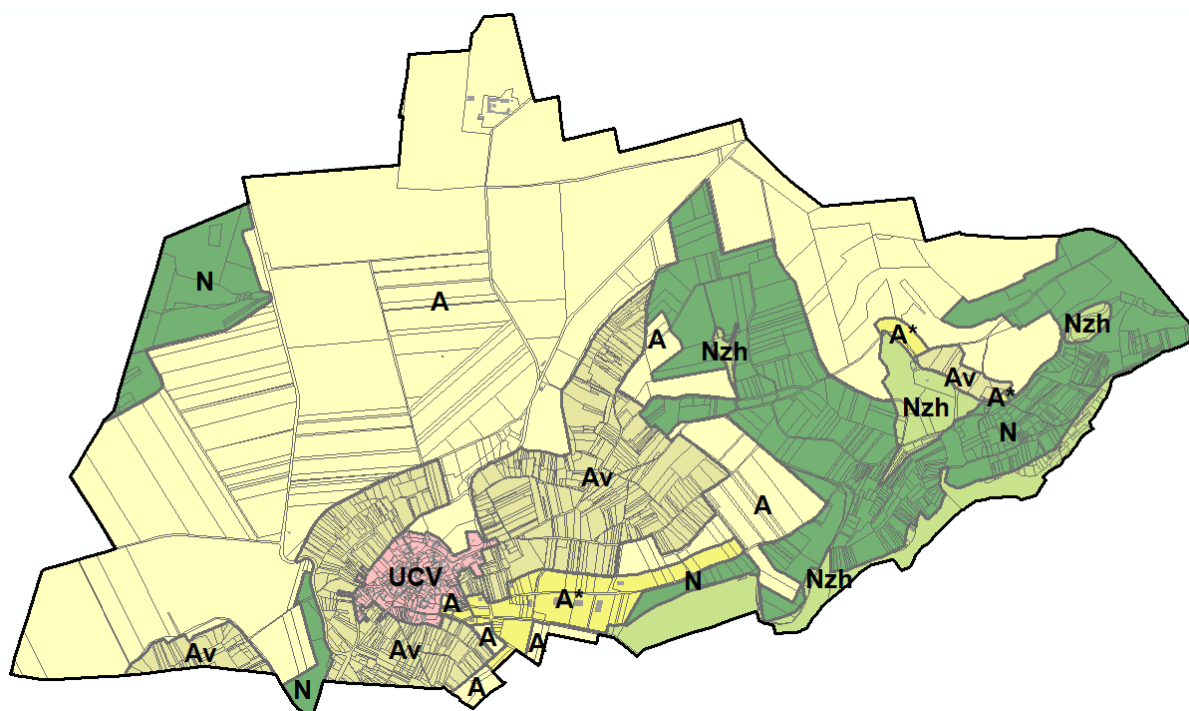
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zones naturelles (N)
- zones agricoles (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux secteurs de projet
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à l'évolution de la destination du bâti



- A : Zone agricole
- A* : Exploitation agricole et viticole
- AV : Zone agricole AOP
- N : Zone naturelle
- Nzh : Zone humide en zone naturelle
- UCV : Cœur de village

Plan de zonage en couleur – illustration à caractère indicatif

3. ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions règlementaires. Elles précisent l'application spatiale de dispositions règlementaires écrites (la localisation des constructions, leur destination, etc.),

Les projets sont alors à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement est organisé en 7 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : lexique
- **Partie 3** : dispositions communes à toutes les zones
- **Partie 4** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 5** : dispositions applicables à la zone naturelle
- **Partie 6** : dispositions applicables à la zone agricole
- **Partie 7** : Annexes

5. UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Identification des dispositions du règlement graphique :



ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (**plan de zonage**) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.



ETAPE 2 : Consulter les **annexes** du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté



ETAPE 3 : Consulter le **règlement écrit** qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes à toutes les zones (Partie 3 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 4, 5, 6 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 2 du règlement)

Si besoin, consulter les annexes (Partie 7) du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.



I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 – PORTÉE DU REGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes à l'article L.161-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES

ADAPTATIONS MINEURES

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un 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.

BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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.

Dans le cas présent, le PLU autorise la reconstruction à *emprise au sol* identique, et sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des règles du PLU dans les conditions ci-dessus, et dans le respect du plan de prévention des risques naturels.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.

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.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

COUR COMMUNE

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, en cas de création de servitude dite de cour commune, ce sont les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière qui s'appliquent.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DÉROGATION AUX REGLES DU PLU

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

DIVISION PARCELLAIRE

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ISOLATION EN SAILLIE DES FAÇADES OU DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LE RAYONNEMENT SOLAIRE

Rappel de l'article R.152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU en vigueur. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

- Dans le cadre du plan pluie, réalisé par le Grand Reims approuvé le 30 mars 2023 et modifié le 27 mars 2024 en annexes du PLU, suivant un plan de zonage pluvial, des prescriptions concernant le niveau d'infiltration des eaux pluviales sont définies en fonction des caractéristiques du sol et du sous-sol notamment les risques retrait gonflement des argiles et des remontées de nappes. Ces prescriptions devront être respectées en complément du présent règlement.
- Les axes de ruissellement potentiels identifiés sur la cartographie du zonage pluvial et reportés dans le document graphique doivent être laissés libres de toute occupation du sol vulnérable aux inondations et/ou susceptible de former un obstacle aux écoulements.
- **Zones soumises au risque d'inondation par de remontée de nappes**

Dans les zones soumises au risque d'inondation par remontée de nappes des méthodes constructives adaptées doivent être employées afin de prévenir toute inondation par remontée de nappes, et notamment l'utilisation de drains, de radiers... les ouvrages de type « noues » doivent être peu profondes. Le comblement de puits existants est interdit.

PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

PROXIMITÉ AVEC LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Les aménagements proches ou débouchant sur les RD devront être étudiés en concertation avec les services du Département lors des phases opérationnelles, y compris les demandes d'autorisation d'accès en bordure du domaine public routier départemental.

SITES ARCHÉOLOGIQUES

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du préfet de Région.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

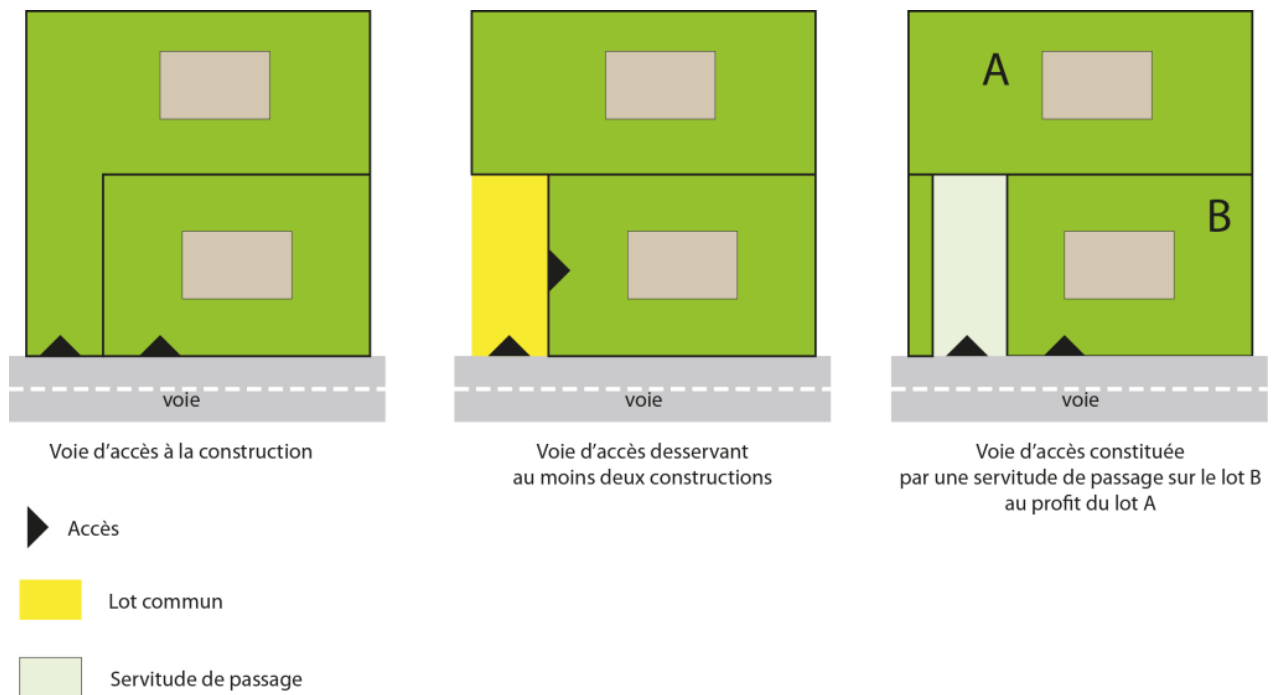


II. LEXIQUE

Accès et voie

L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des *accès* sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'*accès* (véhicule ou piéton).

La *voie* est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.



Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.

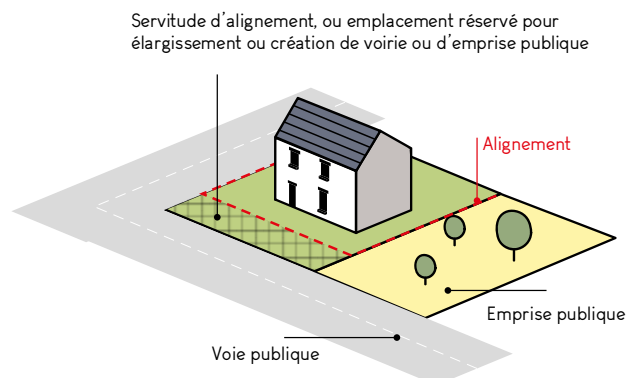
Affouillement

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

II. LEXIQUE

Alignement

L'*alignement* est la limite entre la *voie publique* ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un *Emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une *voie publique* ou d'une *emprise publique* et la propriété riveraine.

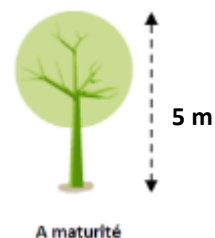


Annexe

Voir « Construction annexe »

Arbre

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une capacité de développement supérieure à 5 mètres à maturité et/ou d'un tronc d'une circonférence d'au minimum 25 cm mesuré à 1,30 mètre de haut à compter du sol.



Attique

Niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction d'un minimum de 1,5 mètre.

Balcon

Plateforme en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec une pièce.

Bâtiment

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

Carport

Les carports sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. Leur hauteur maximale est fixée à 3 mètres



II. LEXIQUE

Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) et/ou de plantation de végétaux (haies...), qui délimite un terrain qui sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public, ou à l'intérieur d'une même unité foncière.

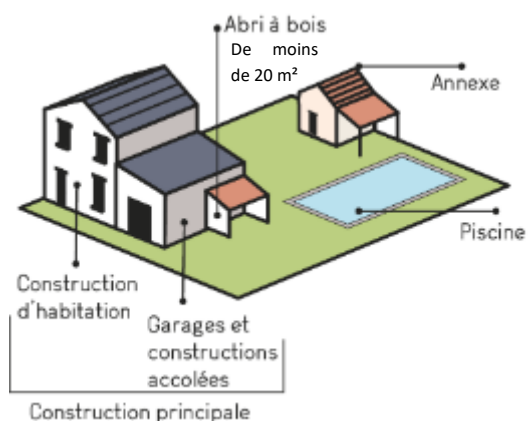
Construction

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. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*, les *sous-sols* non compris dans un *bâtiment*. 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 et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à la destination principale de la zone (habitation, activité...) mais à usage d'abri de jardin, loges **de vignes**, locaux techniques des *piscines*, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une *Construction principale* ;
- une construction contiguë à une construction principale de moins de 20 m² dépourvue de façade sur au moins un côté (abris bois, abris, carport, charreterie, pergola)



Tout élément accolé à la *construction principale* est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la *Construction principale*. Toutefois, n'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 20 m² dépourvue de façade sur au moins un côté. Dans ce cas, cette construction sera considérée comme une annexe.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*. (cf. définition « *piscine* » ci-après).

Construction existante

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

Une construction édifée 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.

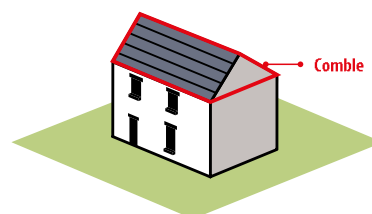
II. LEXIQUE

La *construction principale* correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal. Il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines* (hauteur de la couverture inférieure à 1,80 mètre au point le plus haut), etc.

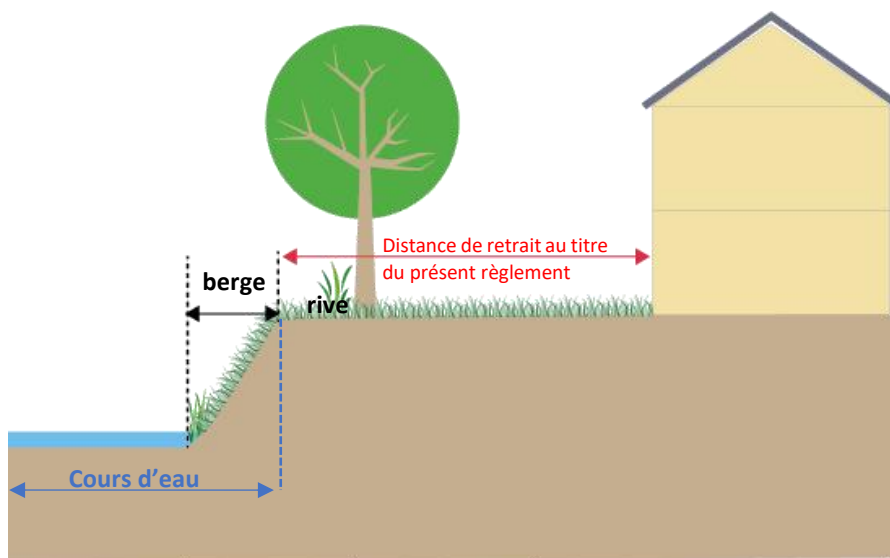
Comble

Le *comble* est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture à pente d'un *bâtiment*.



Cours d'eau

Un cours d'eau correspond à une étendue d'eau linéaire. Les berges des cours d'eau, espace entre l'eau et le point haut à partir duquel la rive débute, sont considérées comme faisant partie du cours d'eau au sens du présent règlement.



II. LEXIQUE

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 151-19 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

Ces définitions ont été précisées par décret le 22 mars 2023.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : – Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, <i>occupant</i> à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. – Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). – Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). <i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i> La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ». – Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).

II. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : – Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) – Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autre hébergement touristique	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.

II. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous- destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisance	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

II. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	– Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. – Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). – Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	– Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). – Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	– Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. – Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.

II. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les <i>piscines</i> ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Lieux de culte	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...)
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime. 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 Les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA)
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

II. LEXIQUE

Égout du toit

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un *pan* de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Il constitue la partie basse du toit.

Emprise au sol

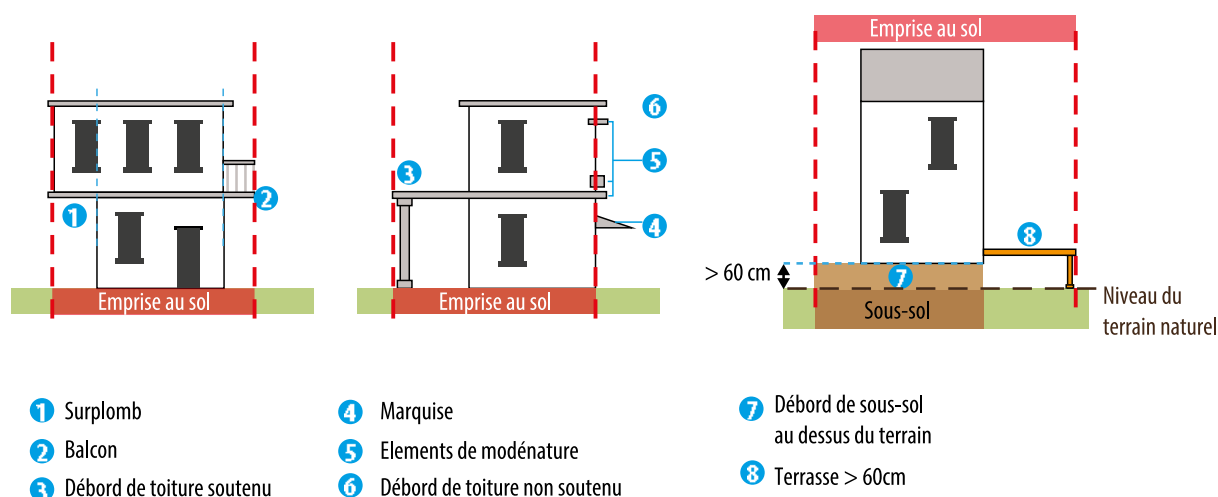
L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des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

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'*emprise au sol* totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'*emprise au sol*. Pour le cas des *piscines*, voir chapitre dispositions communes.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Dans le cas d'une *unité foncière* portant sur plusieurs zones du PLU. L'*emprise au sol* est calculée sur la superficie de chaque zone de l'*unité foncière*.



Emprise publique

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

Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions.

Espace vert de pleine terre

Un *espace vert de pleine terre* est un espace végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface.

II. LEXIQUE

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, *piscines*, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, les rampes d'accès aux sous-sols.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace vert de pleine terre.

Espace perméable

Un **espace perméable** est un espace végétal se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.

Les espaces perméables alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de pleine terre » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- Les espaces verts de pleine terre.
- Les allées piétonnes réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, dalles alvéolaires type evergreen
- Les revêtements de voie et stationnement réalisés avec des matériaux perméables (gravillon/sable stabilisé)
- Les toitures terrasses végétalisées sur dalle et les espaces verts sur dalle d'une profondeur minimum de 0,30 m
- Les murs et façades végétalisés. Des plantes grimpantes sur un mur ou une façade ne peuvent pas être comptabilisées comme mur ou façade végétalisés.

Essences indigènes

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

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 avec la *construction existante*. N'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 20 m² dépourvue de façade sur au moins un côté.

Exhaussement

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais opérée par l'Homme.

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.

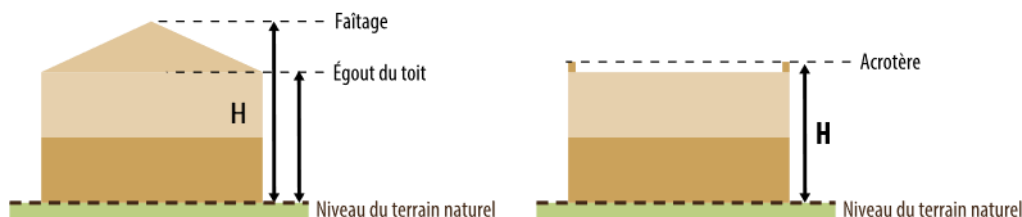
Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la *façade*.

II. LEXIQUE

Faîtage

Le *faîtage* correspond au sommet des *pans d'une toiture*.

Hauteur des constructions

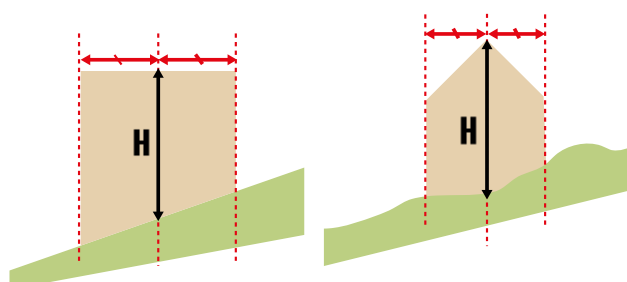


La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de l'autorisation. Le point le 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*.

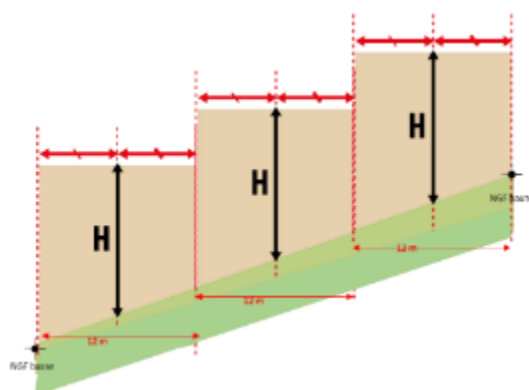
Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas d'unité foncière en pentes, la hauteur est mesurée au point médian calculé entre la cote N.G.F (nivellement général de la France) la plus élevée de la construction et la cote N.G.F la moins élevée de la construction, c'est-à-dire à la cote N.G.F pris au milieu de la construction (intersection des diagonales) au terrain naturel.



Si le linéaire de façade est supérieur à 12 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 12 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).



II. LEXIQUE

Installation annexe

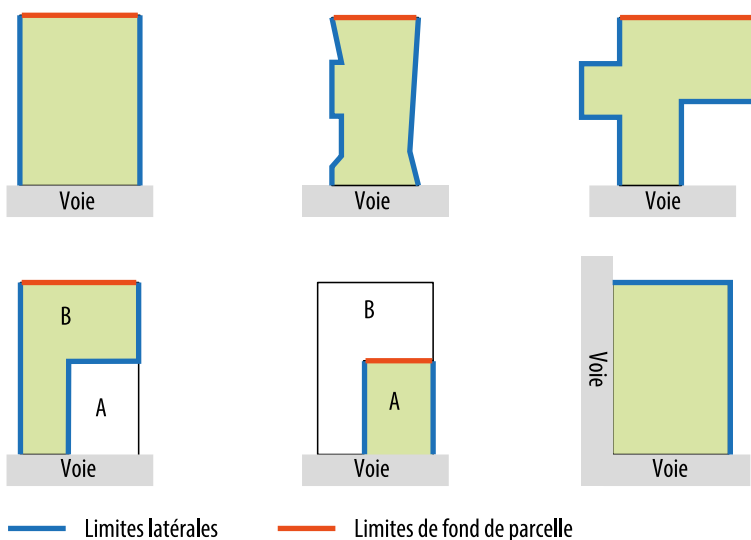
Est considérée comme *installation annexe* une installation à usage de loisirs ou sportifs (par exemple piscine ou terrain de tennis), établie sans aucune construction en élévation hormis la clôture légère pouvant être réalisée sur ses abords à des fins de praticité ou de sécurité.

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les *limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de *l'unité foncière* par rapport aux *voies* publiques et emprises publiques.

Les *limites séparatives* peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la *voie* publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

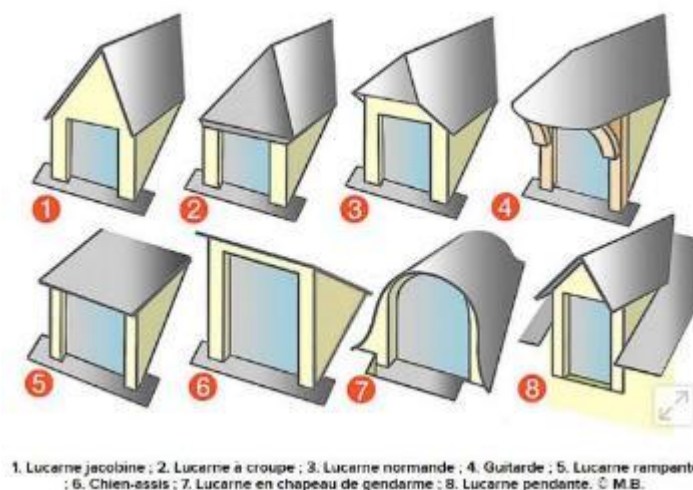


Loggia

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Lucarne

Une *lucarne* est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au *comble*. La *lucarne* est composée d'une *façade* verticale, de deux côtés (appelés « *joues* » ou « *jouées* ») et d'une *couverture* généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le *pan de toiture* principal. La *lucarne* est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade* peut être en maçonnerie.



Illustrations non exhaustives

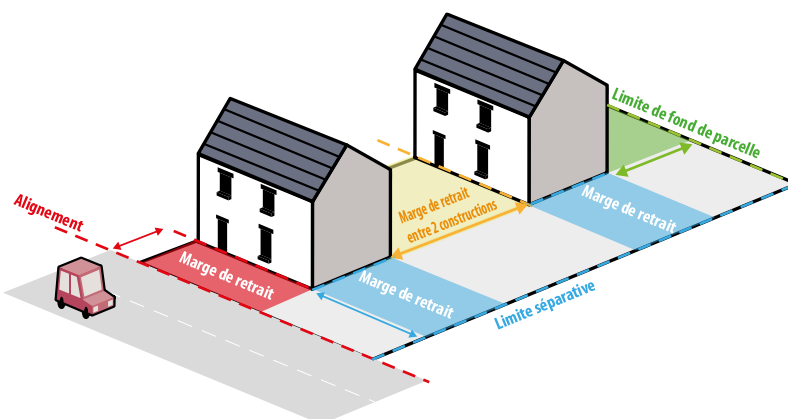
II. LEXIQUE

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les *voies* ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la *marge de retrait* de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La *marge de retrait* minimale peut être fixe, dépendante de la *hauteur des constructions*, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.



Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade* avec *ouverture* est une *façade* aveugle.

Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes*,
- les *balcons*,
- les *loggias*,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher,
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'*ouverture* ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'*ouverture* de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

II. LEXIQUE

Ouverture de toit

Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la *couverture* (fenêtre de type Vélux).

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Parement

Le *parement* correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques. Il peut également s'agir d'un revêtement qui permet d'habiller une façade ou un mur.

Piscine

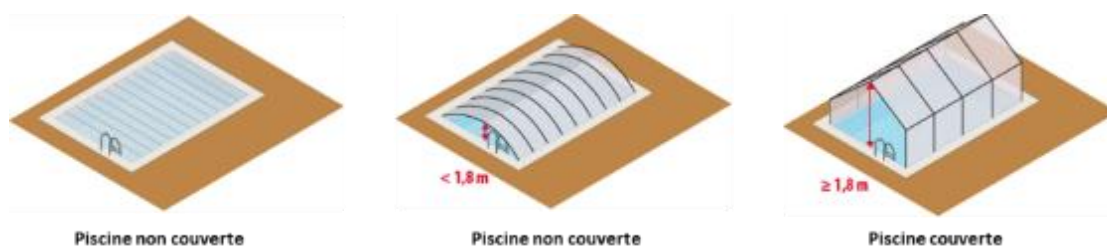
Une *piscine* est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi.

Une piscine et ses margelles génèrent de l'emprise au sol.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

Une *piscine* n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la *couverture* est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieur à 1,80 mètre. Par ailleurs, un dispositif permettant de réduire les nuisances sonores est imposé.

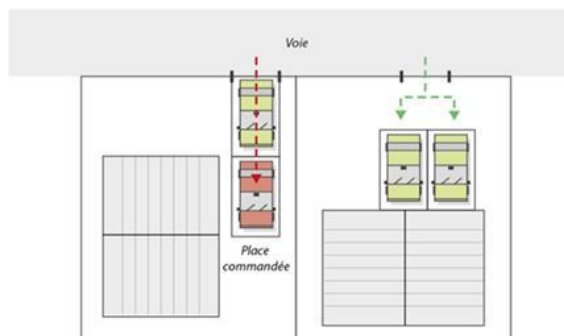
Aussi, une *piscine* couverte est considérée comme une construction principale lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de *couverture* est supérieure ou égale à 1,80 mètre. Par ailleurs, un dispositif permettant de réduire les nuisances sonores type coffre est imposé.



II. LEXIQUE

Place commandée

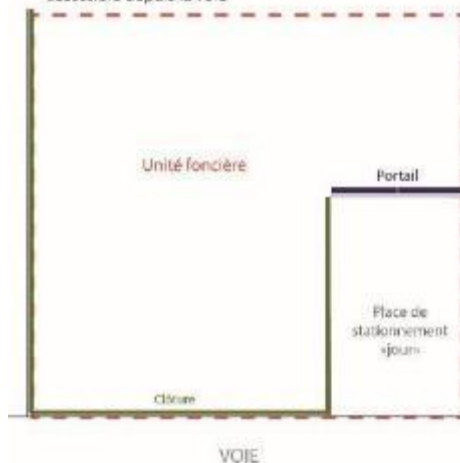
Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place de stationnement extérieure ou intérieure qui n'est pas accessible directement depuis la *voie* de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



Place de « jour »

Au sens du présent règlement, une place de « jour » est une place située sur l'unité foncière qui est accessible directement depuis la voie de desserte sans être séparée par une clôture ou un portail.

La place de stationnement « jour » est située sur l'unité foncière hors clôture et portail et doit être directement accessible depuis la voie

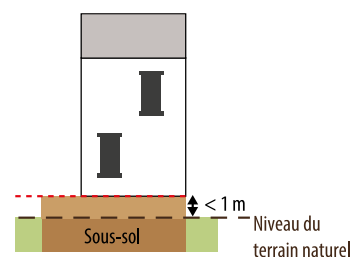


Pignon et mur *pignon*

Le pignon est une façade généralement latérale d'un bâtiment, terminée par la pointe formée par les deux versants d'une toiture, sauf en cas de toit plat ou de toiture à quatre pans. Par extension, les façades pignons désignent tous les murs extérieurs qui ne possèdent pas de baies.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du *sous-sol* n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

La *surélévation* est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

II. LEXIQUE

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La *surface de plancher* de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes *d'accès* et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

Terrain

Voir « *unité foncière* »

Toiture

Une *toiture* (l'ensemble des toits d'un bâtiment) est une couverture généralement supportée par une charpente. Elle peut être constituée d'un ou plusieurs pans, ou être plane (toiture terrasse). Elle peut comporter des ouvertures de type lucarne, châssis de toit.

Unité foncière

Une *unité foncière* est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une *voie* ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Voie

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

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, voie ferrée ...).



III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Sont interdites les occupations ou les aménagements de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges.

De plus, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 10 mètres à compter des berges des cours d'eau.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (ARTICLES L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces identifiés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

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

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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les *accès* aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'*arbres* sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées.

ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Des « espaces paysagers protégés », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. La représentation graphique de ces espaces protégés figure sur le plan de zonage.

Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ou installations ayant pour effet de dégrader ou de détruire un élément du paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Au sein des espaces paysagers protégés, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions annexes, dans la limite maximale de 20 m² d'emprise au sol totale par unité foncière et d'une hauteur maximale de 4 m au point le plus haut,
- Une réserve incendie par unité foncière
- Une piscine non couverte
- Les travaux et dispositifs nécessaires à l'assainissement autonome,
- Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue...)

RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Le territoire de Pévy est soumis à un risque de glissement de terrain. Des cartes d'aléas (de fort à faible) sont présentes en annexes du présent règlement.

Les dispositions à appliquer afin de garantir la salubrité, la sécurité publique et l'exposition à des nuisances graves en application des articles R.111-2 du code de l'urbanisme sont les suivantes :

❖ **Quelle que soit la zone d'aléa sur l'ensemble du territoire :**

- une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement doit être portée :
 - toute infiltration non maîtrisée et concentrée d'eau en un point donné étant favorable à l'apparition de phénomène de glissement de terrain, les points d'infiltrations concentrés sont interdits (puisards , bassins d'infiltration, fossés à redents, etc.) ;
 - si les réseaux d'assainissements ou de recueil des eaux pluviales collectifs existent, les rejets d'eau devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux ;
 - en cas d'absence de ces réseaux, des techniques alternatives permettant de ne pas aggraver les risques de glissement de terrain devront être adoptées, dans le respect des réglementations en vigueur ;
 - les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine et viticole devront être conduites en dehors des zones à risque ou, si impossibilité technique ou économique, dans la couche crayeuse pour infiltration ;
- les constructions devront être résistantes au fluage ** ;

❖ **En zone d'aléa fort, sur l'ensemble du territoire :**

- les excavations et remblais de plus de 2 mètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel sont interdits ;
- les défrichements, et les coupes rases supérieurs à 1 hectare d'un seul tenant, sont interdits, sauf exception * ;
- toute nouvelle construction ou extension ** susceptible d'accroître la vulnérabilité ** est interdite, sauf rares exceptions * ;

❖ **En zone d'aléa moyen et faible, dans les zones agricoles A, naturelles N et forestières, non constructibles, ou en dehors des parties actuellement urbanisées :**

- toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité* est interdite, sauf rares exceptions * ;

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- **En zone d'aléa moyen et faible, dans les zones urbanisées ou à urbaniser :**
 - les constructions nouvelles et l'extension de constructions existantes sont autorisées sous réserve de l'application des dispositions visées ci-dessus, notamment sur la gestion des eaux usées et pluviales.

Un tableau en annexe du règlement récapitule les dispositions à appliquer par zone.

Par ailleurs, il est recommandé la réalisation d'une étude géotechnique de type G2 AVP selon la norme NFP 94-500. Cette étude aura pour objectif de définir les conditions de stabilité et de non-aggravation du risque glissement de terrain par le projet :

- en zone d'aléa moyen et faible, pour toutes les excavations et remblais de plus de 2 mètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel ;
- quelle que soit la zone d'aléa, pour tous les projets d'importance tels que les permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les établissements recevant du public (ERP) de première à quatrième catégorie.

EXCEPTIONS

Exceptions à l'interdiction de constructions ou de projets nouveaux en zone d'aléa fort :

- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux d'hydrauliques viticoles destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant (1) ;
- les ouvrages ou équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux (1).

(1) sous réserve de ne pas présenter d'exhaussement ou d'affouillement supérieurs à 2 m et que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

Exceptions à l'interdiction de constructions ou de projets nouveaux en zone d'aléa moyen et faible (versant et plateau) dans les zones non urbanisées :

- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux d'hydrauliques viticoles destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages ou équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les constructions à usage de stockage ou de remise qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux pour des raisons économiques, sans préjudice des autres réglementations applicables, en particulier au titre du code de l'urbanisme, n'accueillant pas de public, sans local à sommeil ;
- les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher (vestiaires, sanitaires ...) pour la pratique d'activités sportives ou de loisirs non destinées à une occupation humaine permanente ;

Exception à l'interdiction de défrichement et de coupe rase en zone d'aléa fort : des exceptions peuvent avoir lieu sur **décision préfectorale** (exemple dans le cadre d'un arrêté préfectoral exigeant l'abattage par coupes rases suite à une menace sanitaire sur les plantations) sous réserve d'une analyse des enjeux pouvant être impactés par un éventuel glissement de terrain et que :

- d'une manière générale, les travaux réalisés (abattage, évacuation du bois, replantation) ne doivent pas aggraver les risques naturels existants et leurs effets (y compris durant la phase « chantier » qui correspond à la phase d'exploitation du bois) ;
- pour limiter le tassement des sols et la concentration du ruissellement, des techniques de débardage par câbles pourront par exemple être utilisées ;
- les travaux réalisés devront permettre une bonne gestion des eaux pluviales, en particulier pour réduire les infiltrations dans le sol et le sous-sol et limiter le ruissellement et l'érosion des sols ;
- les sols particulièrement soumis aux risques d'érosion doivent être rapidement replantés d'espèces végétales stabilisatrices et anti-érosives afin de contrer les mouvements de type fluage et reptation . Les souches des arbres coupés devront être laissées en place.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Suite à la réalisation d'une coupe rase, une surveillance à l'échelle du micro-bassin de risque pourra être mise en place (sur sol nu et durant la phase de repousse) afin de vérifier l'apparition éventuelle d'indices de glissements (cicatrices d'arrachements, bossellement, végétation hydrophile, etc.). Auquel cas, des mesures de sauvegarde et/ou de prévention pourront être prises pour limiter l'impact du(es) phénomène(s) constaté(s). Des visites pourront être réalisées suite à de forts épisodes pluvieux ou événements orageux.

Exceptions à la recommandation des études de stabilité pour les permis d'aménager :

- projets visés aux b, g, h, i et j de l'article R421-19 du code de l'urbanisme (CU) sous réserve qu'ils ne présentent pas d'affouillement ou d'exhaussement supérieurs à 2 mètres ;
- la création d'espaces publics visée à l'article R421-20 du CU sous réserve qu'ils ne présentent pas d'affouillement ou d'exhaussement supérieurs à 2 mètres ;
- projets visés par les articles R421-21 et 22 du CU.

ZONES HUMIDES À PRÉSERVER - ZONE NZH (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage (Nzh), des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique (Nzh), il est interdit :

- de combler la zone humide
- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et *sous-sols* et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les *clôtures* pleines sont interdites,
- de réaliser quelque *affouillement* ou *exhaussement* de sol.

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique (Nzh), Il est toutefois autorisé de réaliser une construction annexe à une construction principale à sous-destination de logement par unité foncière dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

Toute zone humide doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS, ÉLÉMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME) DU PATRIMOINE BATI

Le patrimoine bâti correspond à des constructions ou ensemble de constructions, installations, d'origine anthropique qui, à travers l'histoire, l'évènement, l'époque, ou la civilisation qu'elles représentent ainsi que leur qualité architecturale et paysagère, doivent être préservées et transmises aux générations futures.

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite sauf mesure de sécurité ou de salubrité avérée.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- Les *surélévations* sont interdites.
- La pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) est interdite.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du *bâtiment*, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et d'éléments constructifs inesthétiques ou dommageables (en rupture avec le style architectural d'origine par exemple) pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les *façades*, les *couvertures*, les souches de cheminée, les *lucarnes* et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Prescriptions aux abords d'éléments bâtis patrimoniaux remarquables identifiés

Aux abords d'un élément bâti, les nouvelles constructions devront respecter les règles qualitatives ci-dessous :

- Lorsque qu'il existe sur le terrain ou sur l'un des terrains contigus une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective de ne pas dénaturer ce patrimoine en termes de style architectural et de matériaux utilisés.
- Les clôtures des unités foncières voisines à celle d'une clôture, bâti ou ensemble, identifié au titre du patrimoine notamment les clôtures sur rue devront être traités avec soin, le type de clôture devra être cohérent avec celle protégée (type, hauteur, partie ajourée, matériaux et couleurs)

Mur à protéger

Les murs remarquables compris dans les ensembles protégés au titre du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être réhabilités à l'identique (matériaux, appareillage, mise en œuvre). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès pérenne à l'unité foncière (dans la limite d'un seul accès par unité foncière, sauf impossibilité technique dûment justifiée notamment pour la destination d'équipement d'intérêt collectif ou service public). La démolition pour accès temporaire à la parcelle (par exemple pour passage d'engins de travaux) ne peut être autorisée que s'il n'existe aucune autre solution technique (dans la limite d'un seul accès par unité foncière d'une largeur maximale de 3,50 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée). La reconstruction en fin de travaux est obligatoire et à l'identique.

En cas d'effondrement subit d'un mur remarquable existant, sa reconstruction doit être assurée à l'identique.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques de Pévry

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux non qualitatifs sont interdits.

1 – Les *façades*

Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire et / ou sa performance énergétique.

Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère - notamment patrimonial – des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

Les opérations de ravalement de *façade* doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, devantures, *couvertures*, etc.

Lorsqu'elles sont autorisées, les opérations d'isolation par l'extérieur qui s'accompagnent de la pose d'un bardage extérieur, doivent présenter une harmonie avec les constructions environnantes en matière de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre.

L'isolation par l'extérieur des constructions en pierre apparente est interdite. Cette isolation devra être intérieure.

Sauf impossibilité technique justifiée par une étude, les ouvrages en pierre de taille, en brique, en moellon, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de *façade* et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti.

Dans un objectif d'esthétique urbaine, les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, sont interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes. Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – Les percements

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (proportions, rythme et éléments de modénature). Les techniques et choix de percements doivent être étudiés en fonction des caractéristiques des constructions.

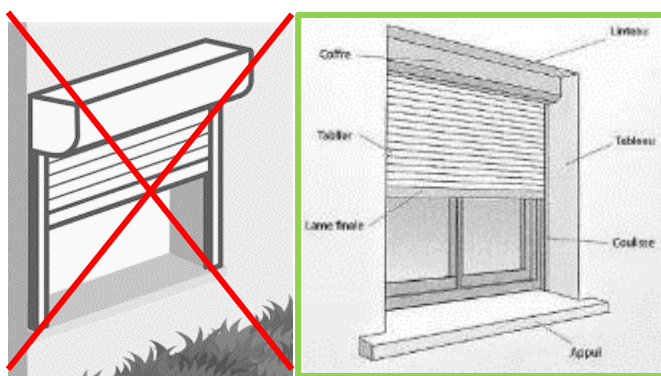
3 – Les menuiseries

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes.

Concernant les volets roulants :

- pour les nouvelles constructions, les caissons de volets roulants en façade sont interdits. (Le caisson ne doit pas être apparent et être posé à l'intérieur de la construction)
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les caissons de volets roulants en façade sont tolérés (sous et sans dépasser l'épaisseur du linteau).

Dans tous les cas, les caissons de volets roulants implantés en saillie (à l'aplomb de la façade, en dépassement de l'épaisseur du linteau) sont interdits.



Tout projet de pose de volets roulants doit s'accompagner par la conservation des volets battants en façade sur rue le cas échéant.

4 – Les couleurs des façades et menuiseries

Une harmonie sous forme d'un camaïeu de couleurs entre la façade, les fenêtres, portes et les volets doit être recherchée.

Les volets roulants couleur bois sont interdits.

5 – Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur...) en façade

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et disposer d'une protection anti-bruit type coffre afin de répondre aux normes sonores, en harmonie avec la *façade*. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

6 – Les toitures

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions à destination d'habitation comporteront au minimum 2 *pans*. Le faîtage doit être parallèle au long pan.

Les constructions annexes et les vérandas pourront comporter un ou plusieurs *pans*. Les extensions dans le prolongement des bâtiments existants seront couvertes avec des toits de pentes similaires quand cela est possible.

Les toitures de type « à la Mansart » ne sont pas autorisées sauf construction d'origine.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être inaccessibles, végétalisée ou comprendre un dispositif de production d'énergie renouvelable en toiture. Elles devront comprendre un accès pour l'entretien.

Couvertures

Les couvertures des constructions principales doivent être constituées de tuiles plates en terre cuite de teinte rouge, vieillie d'une densité minimum de 55 tuiles/m². Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, il est recommandé d'homogénéiser les couvertures vers le matériau le plus qualitatif (tuile plate d'un minimum de 55 tuiles/m², etc.). La restauration à l'identique des toitures en ardoises naturelle ou en tuile mécanique est également autorisée.

En outre :

- L'emploi des couvertures en zinc, ardoises et bacs aciers en tôle laquée est autorisé à condition qu'il n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture de la construction principale.

Les toitures d'aspect type ondulées, tôles, plastiques ou fibrociment, polyester, polyvinyle, tuiles de couleur vive, shingle, sont interdits.

Toutefois, le shingle est autorisé pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Panneaux solaires

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaires ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public. Les rangs de panneaux doivent être placés pour les nouvelles constructions dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie). Pour les constructions existantes, une implantation des panneaux en saillie est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans la composition du pan de toiture.

Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur, antenne) en toiture

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation ou pompes à chaleur, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture. Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur de la construction est autorisé.

Les antennes doivent être disposées de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Ouverture en toiture

Les *ouvertures* créées dans le volume d'un *comble* (châssis, *lucarnes*, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la *façade* (*alignement des ouvertures*). Lors de la création de *lucarnes*, seront privilégiées les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits sauf si la construction d'origine en possède déjà. Le *faîtage* des *lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture. Ils doivent être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie, bien proportionnés par rapport aux dimensions du toit et des façades et de taille réduite.

7 – Les *clôtures*

Dispositions applicables aux *clôtures* à l'*alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes *clôtures* est limitée à 2 mètres à l'*alignement*. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Les nouvelles haies composées de thuyas sont interdites.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* doivent être en harmonie avec la *construction principale*.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement* des voies, dans la composition de la *façade*. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants devront être implantés en retrait de 5 mètres minimum.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Dispositions applicables aux *clôtures* à l'*alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	Autorisé	Interdit
-----------------	----------	----------

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UCV	N	A
Pas de clôture			
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie			
Mur bahut doublé d'une haie			
Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie doublé d'une haie			
Mur plein enduit			
Mur plein en pierre			
Grillage ou clôture d'aspect bois			
Grillage ou clôture d'aspect bois doublé d'une haie/plantes grimpantes			
Haie			
Panneaux d'aspect bois			
Lames non ajourées			
- Plaques d'aspect béton préfabriquées - Bardage d'aspect acier - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes d'aspect plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant			

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Dispositions applicables aux clôtures à limites séparatives :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Code couleur	Autorisé	Interdit
--------------	----------	----------

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UCV	N	A
Pas de clôture			
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois			
Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois doublé d'une haie			
Mur plein enduit			
Mur plein en pierre			
Grillage ou clôture d'aspect bois			
Grillage ou clôture d'aspect bois doublé d'une haie/plantes grimpantes			
Haie			
Fils barbelés			
- Panneaux d'aspect bois - Lames non ajourées - Plaques d'aspect béton préfabriquées - Bardage d'aspect acier - Lames d'aspect PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant			

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

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 le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

À l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, pour toute opération, il ne pourra être créé plus d'un accès véhicule sur les voies publiques, par *unité foncière*.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée au nombre de logements desservis.

3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés. Les *voies* en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner aisément, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT :

1 – Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Eaux usées domestiques

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims en vigueur. Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de la communauté urbaine du Grand Reims

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les déclarations d'installation ou de réhabilitation de dispositifs individuels sont instruites par le Service Public d'Assainissement Non Collectif du Grand Reims (SPANC-GR).

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de la communauté urbaine du Grand Reims en vigueur, joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales est le « zéro rejet » pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les constructions et aménagements devront respecter les prescriptions inscrites dans le Plan Pluie du Grand Reims en vigueur.

3 – Déchets

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un emplacement réservé à l'intérieur de l'unité foncière pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Les aménagements et constructions doivent respecter le règlement communautaire sur la collecte des déchets en vigueur.

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Les aménagements doivent respecter le règlement communautaire sur le traitement des réseaux de communications numériques en vigueur.

5– Les raccordements aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

STATIONNEMENT

1 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent avoir une dimension minimale de 3,30 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Une bande de dégagement de 5 mètres permettant les manœuvres des véhicules à l'intérieur des unités foncières doit être respectée.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La valeur de la pente des rampes d'*accès* au *sous-sol* ne doit pas excéder 10 % dans les 5 premiers mètres à partir des voies sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les nouvelles constructions doivent comporter obligatoirement une place de « jour » par unité foncière.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. Toute tranche commencée est due. Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé par destination :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme) - Le nombre de places exigible de stationnement est de 2 places de stationnement minimum par logement dont 1 place de jour.
	Hébergement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme) 1 place pour 5 chambres
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Il n'est pas imposé de nouvelle place de stationnement.
	Restauration	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'industrie liée à l'artisanat
	Bureau	Minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.
EXPLOITATION AGRICOLE		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'exploitation
EXPLOITATION FORESTIERE		

Dispositions spécifiques conformément aux articles L.151-34 , L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme

En application des articles L151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, ou d'un changement de destination, ou d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher nouvelle.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides (pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements)

Pour les programmes de 1 à 10 logements maximum, une partie des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – Obligations en matière de stationnement des 2 roues non motorisées)

Le décret du 25 juin 2022 ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 relatifs au stationnement vélos doivent être respectés en sus des règles édictées ci-après.

L'espace dédiée au stationnement sécurisé des 2 roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé (par système « présentiel »).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est recommandé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés
	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
EXPLOITATION AGRICOLE		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'exploitation
EXPLOITATION FORESTIERE		

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Règlementation environnementale

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale en vigueur.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'équipement collectif supérieure à 1000 m² d'emprise au sol doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Toute construction nouvelle à destination de commerces et activités de services, autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires ainsi que d'exploitation agricole de plus de 500 m² d'emprise au sol : doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UCV: CŒUR DE VILLAGE

La zone UCV correspond au cœur de village

Cette zone à dominante résidentielle présente un patrimoine architectural et un passé agricole villageois à préserver



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UCV : CŒUR DE VILLAGE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	À condition : Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m² .
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	À condition : Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m² .
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		X	A condition : Que leur surface de plancher soit limitée à 150 m² Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Entrepôt	X		
Bureau		X	À condition : Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m² .
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLAGE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Lieu de culte		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		

Sont interdits :

- Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs.
- Le comblement de puit existant
- Tous types d'antennes relais y compris en toiture,
- Les installations classées

ZONE UCV : CŒUR DE VILLAGE

CHAPITRE 1 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies

Les règles générales :

Les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (hors destination d'exploitation agricoles) peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de retrait doit être équivalente à celle de la ou des constructions principales voisines implantées en retrait.

Les nouvelles constructions principales (hors destination d'exploitation agricole) doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2,50 mètres.

Les constructions à destination d'exploitation agricole doivent être implantées à l'alignement.

Lorsque la continuité visuelle depuis la voie est assurée par un alignement, l'édification d'une clôture ou d'élément(s) de façade doit être implanté(s) sur cet alignement et conforme aux dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions.



Les règles particulières :

Les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions principales existantes ne dépassant pas 20 % de la surface de plancher pré-existante avec ou sans changement de destination ;
- Dans les deux cas ci-dessus, les constructions pourront se faire dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant.
- aux annexes à la construction.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLAGE

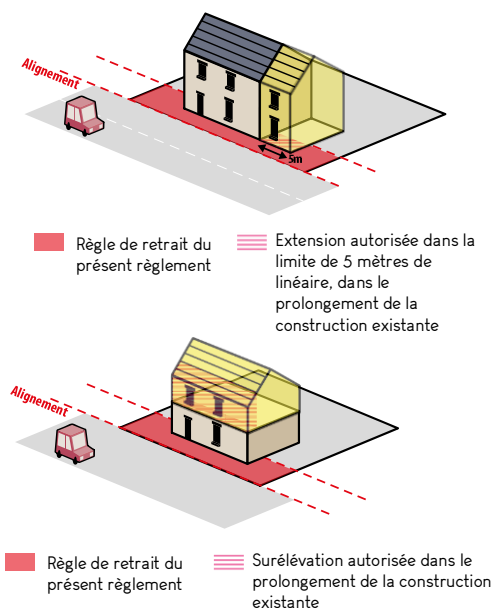
CHAPITRE 1 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport à l'*alignement* :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).



ZONE UCV : CŒUR DE VILLAGE

CHAPITRE 1 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives*

La règle générale :

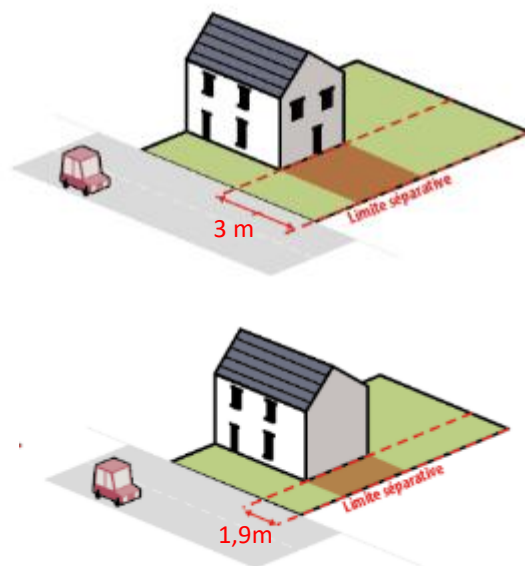
Implantation par rapport aux *limites séparatives latérales* :

Les constructions principales peuvent être implantées en *limites séparatives latérales* ou en *retrait*.

En cas d'implantation en retrait pour les constructions principales (hors destination d'exploitation agricole), si la façade comporte au moins une ouverture créant une vue, la *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit être égale à 3 mètres. La marge minimale est réduite à 1m 90 mètres dans les autres cas.

Les constructions principales à destination d'exploitation agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait aux conditions suivantes :

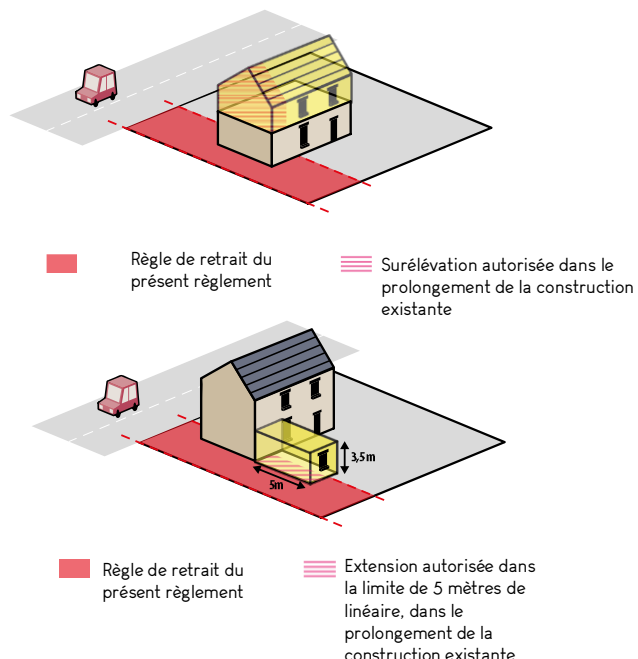
- si une construction mitoyenne existante est implantée en limite, la construction à destination agricole peut s'implanter en limite séparative, en respectant les héberges (profondeur, hauteur) de la construction mitoyenne existante ;
- si il n'y a pas de construction mitoyenne implantée en limite, la construction principale à destination d'exploitation agricole peut s'implanter en limite séparative avec une hauteur maximale limitée à 7 mètres.
- si la construction principale à destination d'exploitation agricole est implantée en retrait, celui-ci est de 3 mètres minimum.



ZONE UCV : CŒUR DE VILLAGE

CHAPITRE 1 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.
- Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



ZONE UCV : CŒUR DE VILLAGE

CHAPITRE 1 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur une même *unité foncière*

La règle générale :

Lorsque plusieurs *constructions principales*, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 6 mètres

Les règles particulières :

- Les *constructions annexes* et les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :
 - si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
 - si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.
- C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

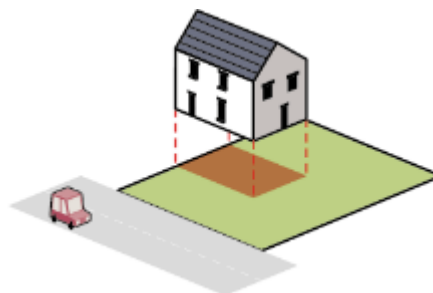
ZONE UCV : CŒUR DE VILLAGE

CHAPITRE 1 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

La règle générale :

- L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à : 70 % de la superficie de l'*unité foncière*,
- Toutefois dans les secteurs identifiés REJ3 et REJ4 du zonage pluvial (cf. Annexes sanitaires du PLU), l'*emprise au sol* maximale est fixée à 40 %.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'exploitation agricole.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les règles générales :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+1+combles.
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale des *constructions annexes* est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

CHAPITRE 2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir dispositions applicables à toutes les zones

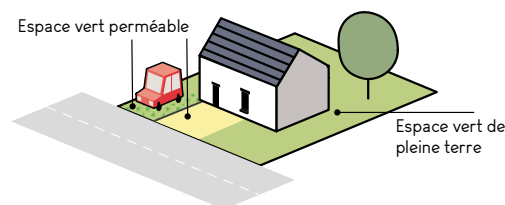
ZONE UCV : CŒUR DE VILLAGE

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles générales :

- La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est de 20 % de la superficie de l'unité foncière.
- Toutefois dans les secteurs REJ3et REJ4 du zonage pluvial (cf. Annexes sanitaires du PLU), la superficie minimale d'espaces vert de pleine terre est de 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés.



Les règles particulières :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti :
 - si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
 - si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLAGE

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Voir dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 5 – STATIONNEMENT

Voir dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 6 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Voir dispositions applicables à toutes les zones



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

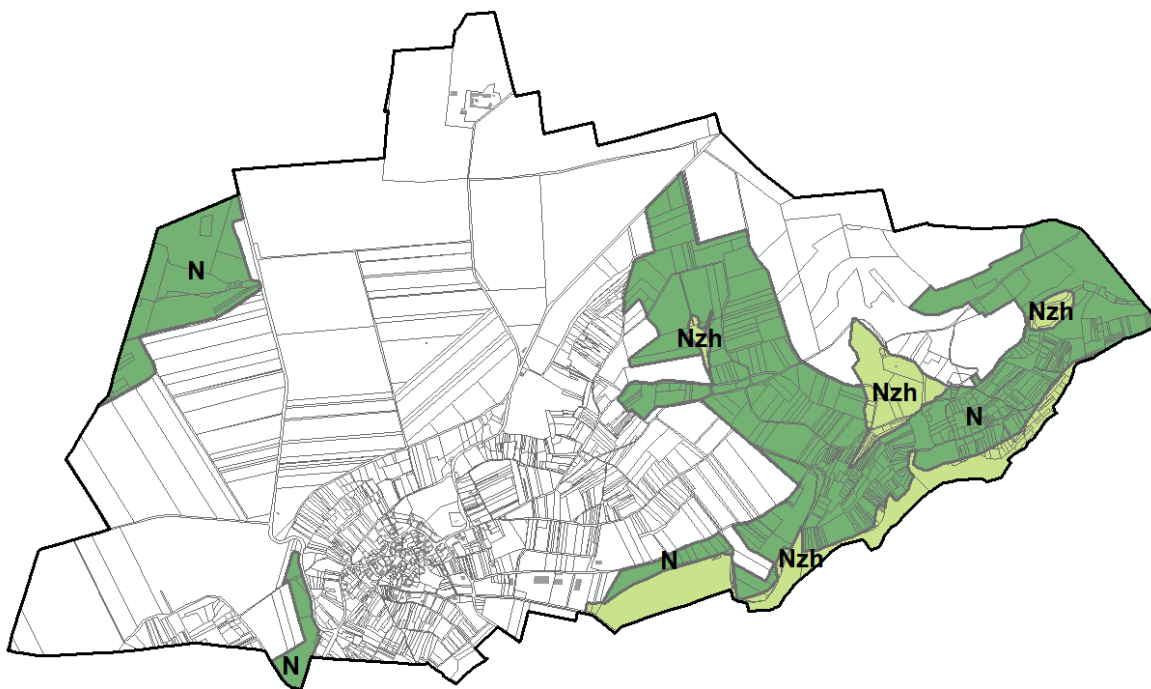
ZONE N : ESPACES NATURELS

Cette zone correspond aux secteurs naturels protégés.

Elle comprend un sous-secteur :

- La zone **Nzh** correspond aux zones humides avérées en zone naturelle

Plan de délimitation de la zone



Carte fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE N : ESPACES NATURELS

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	En zone N : les nouvelles constructions principales		En zone N et Nzh : • Uniquement les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU. • Les annexes des constructions principales existantes limitées à 30 m² de surface de plancher. Le nombre d'annexe est limité à 1 par unité foncière En zone Nzh • Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination logement, et selon les conditions prévues par ledit article
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nzh		En zone N , à condition que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Lieu de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	Nzh En zone N : les nouvelles constructions principales et les annexes		En zone N , sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU uniquement.
Exploitation forestière	Nzh En zone N : les nouvelles constructions principales et les annexes		En zone N , sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU uniquement.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont interdits :

- **En zone Nzh :**
 - Toute construction, ouvrage et aménagement,
 - Tout affouillement et exhaussement du sol,
 - Tout comblement de zone humide.

- **En zone N :**
 - Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
 - les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
 - les installations classées
 - la création d'aire de dépôt de véhicules,
 - le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
 - les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
 - les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs,
 - Le comblement de puit existant,
 - Les piscines.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les règles générales :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être identique à celui des constructions voisines.



Les règles particulières :

Le long des routes départementales D575 ou D675, les constructions doivent être implantées à 15 mètres de l'axe de la voie

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales :

Les constructions principales peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait, si la façade comporte au moins une ouverture créant une vue, la *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit être égale à 3 mètres

La marge minimale est réduite à 1m 90 mètres dans les autres cas.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Les règles générales :

Les constructions annexes doivent être implantées dans un rayon de 10 m de la construction principale maximum.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Constructions à sous-destination de logements

Pour les constructions principales : l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

Pour les constructions annexes aux constructions principales : l'emprise au sol maximale est limitée à 30 m² de surface de plancher en une seule fois.

Constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Uniquement en zone N : Il n'est pas fixé de règle.

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestières

Pour les constructions principales et annexes : l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les règles générales :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur maximale des *constructions annexes* est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir dispositions applicables à toutes les zones

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Voir dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Voir dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Voir dispositions applicables à toutes les zones



VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

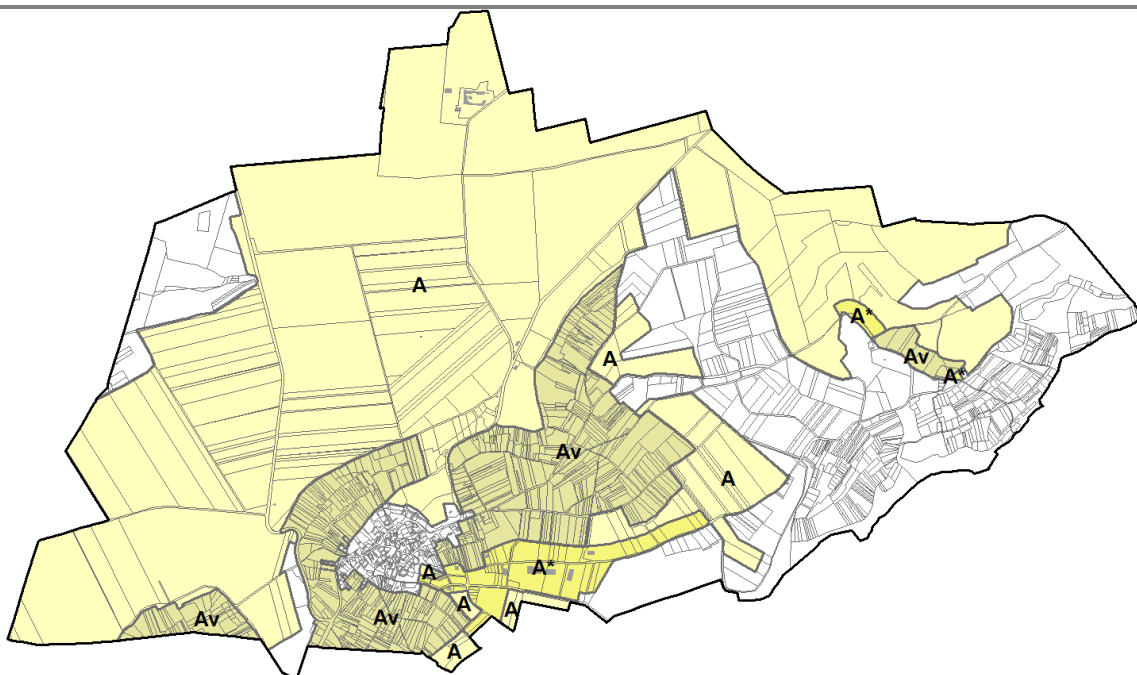
ZONE A : ESPACES AGRICOLES

Cette zone correspond aux secteurs agricoles

La zone **agricole A** correspond à l'emplacement actuel des cultures agricoles

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- **La zone Av** correspond à la délimitation de la zone viticole AOP préservée
- **La zone A*** correspond à la zone d'implantation des bâtiments agricoles existants ou projetés



Carte fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	Av, A*		En A : Uniquement au sein du bâtiment existant identifié pour changement de destination sur le document graphique
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A condition que les constructions et installations ne soient 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, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Lieu de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			En A : sont autorisées la reconstruction et la rénovation de hangars agricoles existants à la date d'approbation du PLU. En Av : uniquement les loges de vignes à condition de ne pas excéder 20 m ² de surface de plancher.
Exploitation forestière	X		

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont interdits :

- Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs,
- Le comblement de puit existant,
- Les piscines.

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

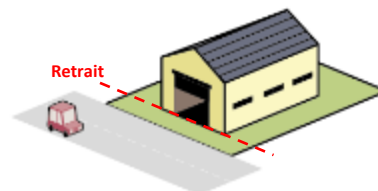
Les règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement,

En zone A* :

Les constructions doivent être implantées en retrait.

Ce retrait doit être de 3 mètres minimum au niveau de l'accès principal de l'unité foncière



Les clôtures doivent être implantées en recul de 0,50 m minimum de l'alignement.

En zone Av :

Non réglementé

Les règles particulières :

Le long des routes départementales D575 ou D675, les constructions doivent être implantées à 15 mètres de l'axe de la voie

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone A, A*et Av :

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

En zone A :

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

En zone A* :

Il n'est pas fixé de règle

Toutefois dans le hameau de Hervelon, conformément au plan pluie, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

En zone Av :

L'emprise au sol des annexes (loge de vigne) est limitée à 20 m² de surface de plancher

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les règles générales :

En zone A :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

En zone A*

- Pour les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

En zone Av :

- Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

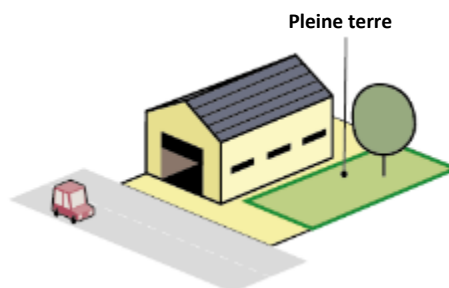
Voir dispositions applicables à toutes les zones

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.



En zone A* :

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois dans le secteur Hervelon, conformément au plan plume, la superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

En zone Av :

Non réglementé

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Voir dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Voir dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Voir dispositions applicables à toutes les zones

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES



VII. ANNEXES

VIII. ANNEXES

LISTE DES ENSEMBLES ET BATIMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Bâtiments remarquables

N°	Description	Photo	Adresse
1	Mairie-École		2 Rue des Creutes
2	Monument aux morts		1 rue de la Porte Goliva
3	Gué		5 rue de la Porte Goliva

VIII. ANNEXES

N°	Description	Photo	Adresse
4	Lavoir		2 rue de la Grande Fontaine
5	Lavoir		12 rue des vignes
6	Eglise		18 rue de la Porte Goliva

VIII. ANNEXES

Murs à protéger

Description	Photo	Adresse
Mur en pierre		5 Rue des Creutes
Mur en pierre		4 Rue des Creutes
Mur en pierre		4 Rue des Creutes

VIII. ANNEXES

Description	Photo	Adresse
Mur en pierre		11 rue du Chapitre
Mur en pierre		9 rue du Chapitre

VIII. ANNEXES

Description	Photo	Adresse
Mur en pierre		2 rue de la Font Porgeon
Mur en pierre		4 rue du Colombier
Mur en pierre		36 rue de la Porte Goliva

VIII. ANNEXES

Description	Photo	Adresse
Mur en pierre	 A photograph showing a stone wall with a white gate. The wall is made of light-colored stone. The gate is white and has a small number '17' on it. In the background, there is a house with a red roof and a chimney.	17 rue de la Porte Goliva
Mur en pierre	 A photograph showing a stone wall with several cars parked in front of it. The wall is made of light-colored stone. The cars are parked on a paved area. In the background, there are buildings with windows.	Place du Carrouge
Mur en pierre	 A photograph showing a stone wall with a black gate. The wall is made of light-colored stone. The gate is black and has a small number '17' on it. In the background, there is a house with a red roof and a chimney.	10 rue du Chapitre

VIII. ANNEXES

Description	Photo	Adresse
Mur en pierre		Rue de la Brebis
Mur en pierre		13 rue du Chapitre
Mur en pierre		Rue Fontaine Porgeon

VIII. ANNEXES

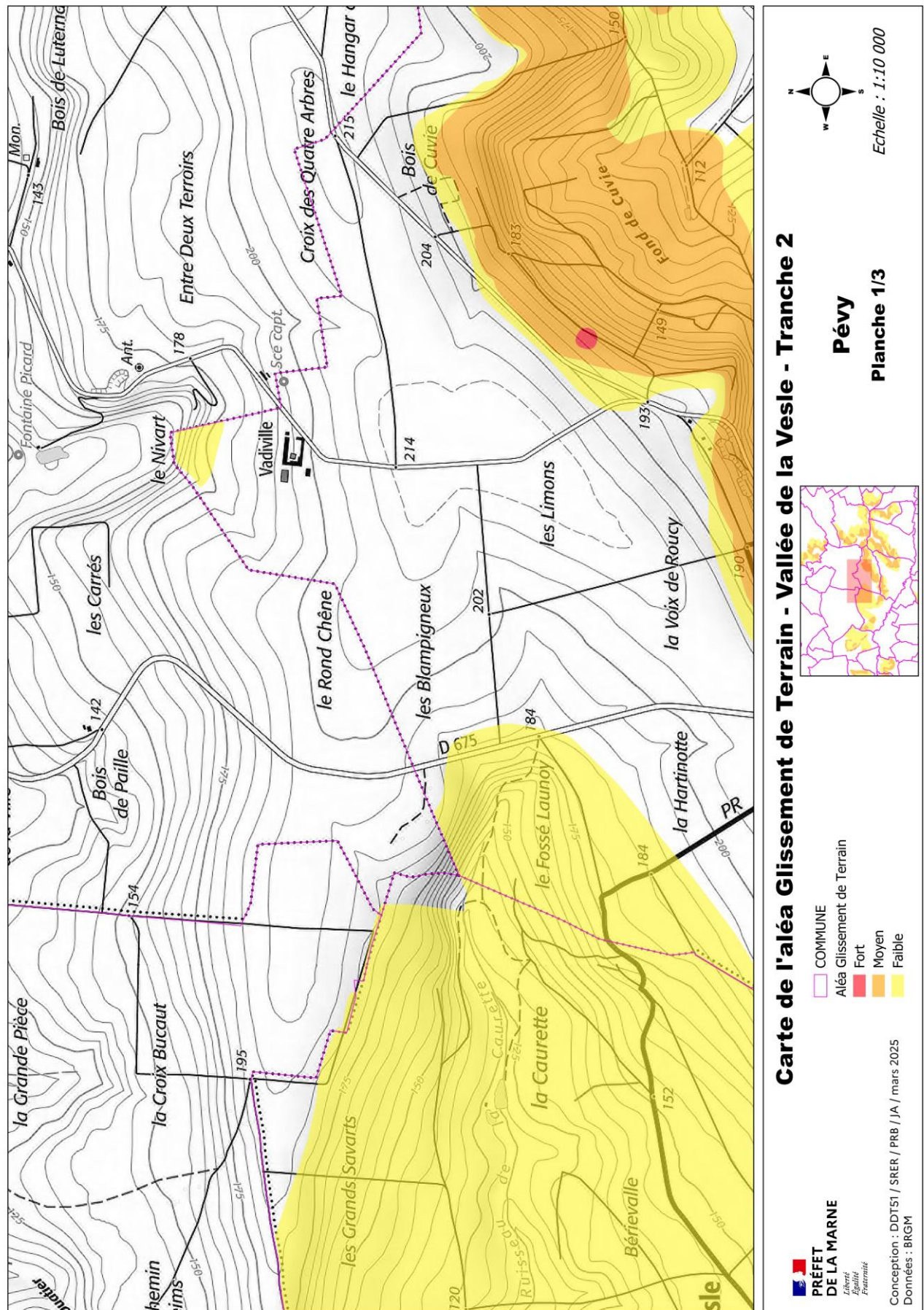
Description	Photo	Adresse
Mur en pierre		Impasse du Carrouge
Mur en pierre		Impasse du Carrouge
Mur en pierre	Pas de photo disponible	Rue des vignes/rue du Chapitre

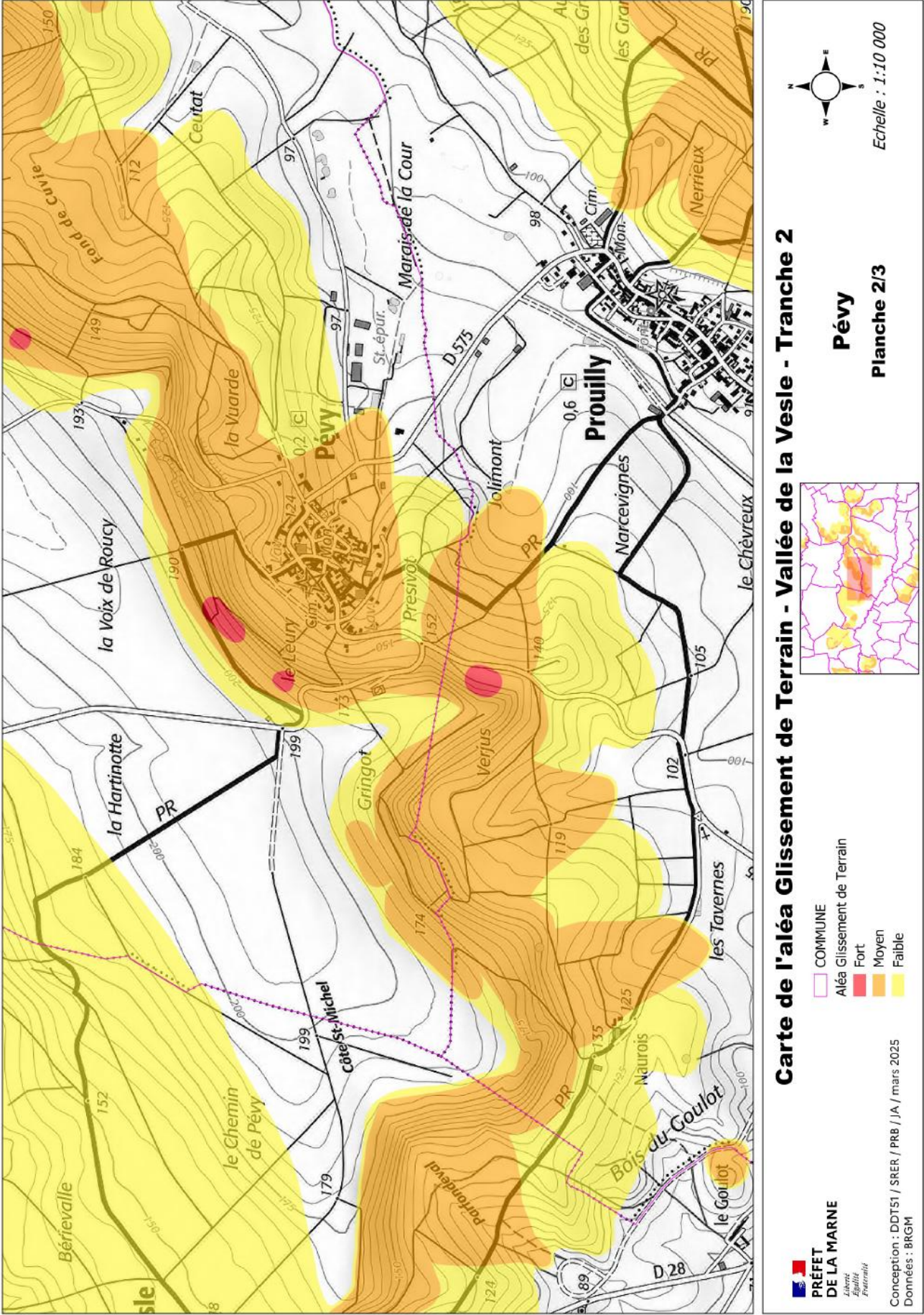
RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Voir dispositions générales du présent règlement et cartes ci-après (cartes inscrites également dans les annexes 7.3.10 du PLU)

Synthèse des dispositions à appliquer du Porter à Connaissance (annexe 4)

		ALÉA		
		Fort	Moyen	Faible
ZONES URBAINES OU A URBANISER	Interdit	- toute infiltration concentrée et non maîtrisée d'eau en un point donné - si les réseaux d'assainissements ou de recueil des eaux pluviales collectifs existent, les rejets d'eau devront être conduits par un collecteur franchissant jusqu'à ces réseaux - en cas d'absence de ces réseaux, des techniques alternatives permettant de ne pas aggraver les risques de glissement de terrain devront être adoptées, dans le respect des réglementations en vigueur - les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine et viticole devront être conduites par des réseaux franchissant en dehors des zones à risque ou, si impossibilité technique ou économique, dans la couche crayeuse pour infiltration		
	Autorisé sous réserve	- toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité* - les excavations et les remblais de plus de 2 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel - les défrichements et les coupes rases supérieures à 1 hectare d'un seul tenant, sauf exception*		
		- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux d'hydrauliques viticoles destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant - les ouvrages ou équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux	- les constructions nouvelles et l'extension* de construction existante sous réserve de l'application de prescription notamment en termes de limitation d'emprise au sol	
ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES	Interdit	- toute infiltration concentrée et non maîtrisée d'eau en un point donné - si les réseaux d'assainissements ou de recueil des eaux pluviales collectifs existent, les rejets d'eau devront être conduits par un collecteur franchissant jusqu'à ces réseaux - en cas d'absence de ces réseaux, des techniques alternatives permettant de ne pas aggraver les risques de glissement de terrain devront être adoptées, dans le respect des réglementations en vigueur - les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine et viticole devront être conduites par des réseaux franchissant en dehors des zones à risque ou, si impossibilité technique ou économique, dans la couche crayeuse pour infiltration		
	Autorisé sous réserve	- les excavations et les remblais de plus de 2 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel - les défrichements et les coupes rases supérieures à 1 hectare d'un seul tenant, sauf exception*	- toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité*	
		- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux d'hydrauliques viticoles destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant - les ouvrages ou équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux	- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux d'hydrauliques viticoles destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant - les constructions à usage d'habitat individuel, les constructions à usage d'habitat collectif et les constructions applicables, en particulier au titre du code de l'urbanisme, n'accueillant pas de public, sans local à sommitel - les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher (vestiaires, sanitaires ...) pour la pratique d'activités sportives ou de loisirs non destinées à une occupation humaine permanente	





LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES A FAVORISER

Le présent règlement fait référence aux *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée en pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Le Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster, le baccharis halimifolia, très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation d'espèces envahissantes détaillées également en pages suivantes.

VIII. ANNEXES

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VIII/X	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VIII/X	non	blanc
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Laureole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discrete
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1.5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseiller rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VI/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/IV	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc

VIII. ANNEXES

	Acer campestre		Calluna Vulgaris		Daphne laureola		euonymus Europaeus		Fagus sylvatica		Humulus lupulus		ilex aquifolium
	Juniperus-communis		laurus nobilis		Ligustrum vulgare		Loniceraxylosteum		Populustremula		Populustremula1		Prunus avium
	Prunus avium2		Prunus cerasus		Prunus spinosa		Rhamnus catharticus		Rhamnus catharticus1		Ribes nigrum		Ribes nigrum2
	Ribes rubrum		Ribes-uva-crispa-total		Rosa arvensis		Rosa arvensis2		Rosa canina		Rosa agrestis		rosa-rubiginosa
	Rubus fruticosus (sens large)		Rubus idaeus		Salix viminalis		Sambucus nigra		Sambucus nigra1		sambucus nigra2		Viburnum-opulus

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

NOR : TREP2019233A

Publics concernés : tout public.

Objet : définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Entrée en vigueur : les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le présent arrêté définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux où s'appliquent les dispositions prévues aux articles L. 112-20 et suivants du code de la construction et de l'habitation destinées à prévenir le risque de mouvement de terrain causé par ce phénomène.

Références : le présent arrêté peut être consulté sur le site Legifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 112-20 et R. 112-5 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 avril 2019,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – L'exposition des formations argileuses au phénomène de retrait-gonflement, mentionnée à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, est évaluée en prenant en compte les critères suivants :

a) la nature lithologique des matériaux dominants dans la formation : elle permet de distinguer les terrains essentiellement argileux des terrains où l'argile est minoritaire (hétérogénéité) et tient compte de l'épaisseur de la formation ;

b) la composition minéralogique de la phase argileuse : les phénomènes de retrait-gonflement s'expriment préférentiellement en présence de certains minéraux argileux dont la présence et la proportion sont évaluées ;

c) le comportement géotechnique du matériau : il est apprécié à partir de la proportion d'éléments fins (granulométrie), de l'étendue de son domaine plastique, de sa capacité d'adsorption et de l'importance des variations de volume tant en retrait (assèchement) qu'en gonflement (humidification).

Art. 2. – I. – La carte annexée au présent arrêté définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols en application de l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. – Pour l'application des articles L. 112-20 à L. 112-25 du code de la construction et de l'habitation, les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont celles dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.

Art. 3. – La carte est disponible sur le site Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

Art. 4. – Le directeur général de la prévention des risques et le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 22 juillet 2020.

La ministre de la transition écologique,
Pour la ministre et par délégation :

Le directeur général
de la prévention des risques,
C. BOURILLET

Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
F. ADAM