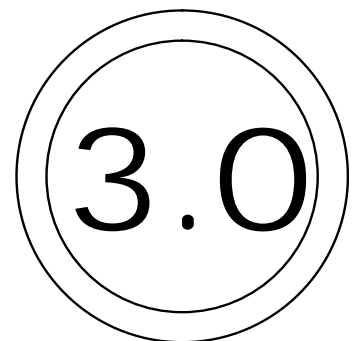


PLAN LOCAL D'URBANISME DE FALCK



Règlement écrit

Approbation de l'élaboration du P.L.U. par
Délibération du Conseil Communautaire du :
27 septembre 2018.



Atelier A4 architecture et urbanisme durables
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél : 03 87 76 02 32 – Fax : 03 87 74 82 31
E-mail : nvc@atelier-a4.fr – Web : www.atelier-a4.fr

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SITUATION JURIDIQUE DES COMMUNES

A r r o n d i s s e m e n t	C o d e c o m m u n e	I N T E R C O M M U N A L	C o m p e t e n c e	N o m d e l a c o m m u n e	S u p e r f i c i e	E v e n e m e n t	D G D	O b s	P r e s c r i p t i o n	A r r e t	A r r e t e n q u e t e P u b l i q u e	D e b u t	F i n	R e c e p t i o n C o n c l u s i o n	A p p r o b a t i o n	E x e c u t o i r e	A b r o g a t i o n C a d u c i t e o u A n n u l a t i o n T . A .	T r a n s f e r t C o m p e t e n c e s L . R . 4 2 2 - 1 s u i v a n t s	S U D O C U H	C o d e P r o c e d u r e (C a r t e)	D r o i t a p p l i c a b l e	P r o c e d u r e p a r a l l e l e	C o d e I N S E E (C a r t e)
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	607	Données de base														7	00		57205
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Élaboration POS/PLU			26/04/73		-	05/05/77	03/06/77		30/11/1978			01/04/1984		7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Mise à Jour POS/PLU									15/09/1980					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU									20/10/1980					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU									17/01/1986					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Mise à Jour POS/PLU									22/06/1988					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU									29/09/1989					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Mise à Jour POS/PLU									13/05/1996					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU									04/10/1996					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU									30/06/2006					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU									26/08/2011	09/11/2011				7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Révision POS/PLU		2013	05/10/12	19/06/17										7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU														7	00		

**REGLEMENT P.L.U.
- SOMMAIRE -**

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.3
Article 3. Division du territoire en zones	p.7
Article 4. Adaptations mineures	p.8
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.9
Article 6. Sites Archéologiques	p.9
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone U	p.11
Dispositions applicables à la zone Ux	p.35
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Dispositions applicables à la zone 1AU	p.47
Dispositions applicables à la zone 1AUx	p.60
Dispositions applicables à la zone 2AU	p.70
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Dispositions applicables à la zone A	p.75
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Dispositions applicables à la zone N	p.85
ANNEXES	p.93
LEXIQUE	p.98

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Falck délimité par un trait continu épais sur le plan N° 3.1 à l'échelle de 1/5000^e et sur les plans N° 3.2 et 3.3 à l'échelle de 1/2000^e.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :**

L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations».

L'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

L'article R111-26

Article R111-26 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement».

L'article R111-27

L'article R111-27 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L122-1 et suivant ainsi que le L171-1 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
- L112-3 à L112-17 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.

4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

5. Les annexes indiquent sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
- b. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
- c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L331-1 modifié par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et de l'article L113-14 (concernant les espaces naturels sensibles) dans sa rédaction suite à la création de la même ordonnance.
- d. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé (articles L212-1 et suivants) ;
- e. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants ;
- f. Les zones soumises aux aléas « eau » et « mouvements terrains ».

6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Articles L111-19 à L111-21 (modifiés par ordonnances n°2016-79 du 29 janvier 2016 – art. 9 et n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local

d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

- Article L111-20 : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur ».
- Article L111-21 : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

Articles L151-30 à L151-33 (créés par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».
- Article L151-31 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».
- Article L151-32 : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ».
- Article L151-33 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être

réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article L151-35 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« 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.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

7. Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :
- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date d'achèvement des travaux qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.

- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.

L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

⇒ La zone U

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

⇒ La zone Ux

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques (hors industrie lourde).

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

☐ **La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

☐ **La zone 1 AUx**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

☐ **La zone 2 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux (SDAGE) des districts Rhin et Meuse a été révisé et approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 30 novembre 2015. Ce nouveau document porte sur la période 2016-2021.

Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des cours d'eau.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) « En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée à la DRAC (Service régional de l'Archéologie : 6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal.

Les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme. »

2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10000m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral SGAR n°2003-259 en date du 07 juillet 2003 arrêtant le zonage archéologique sur le ban communal de Falck.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part au noyau urbain ancien de la commune, et d'autre part aux zones d'extension plus ou moins récentes à dominante d'habitat. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 5 secteurs principaux :

- **Uv** correspondant au noyau villageois de Falck-Village, constitué d'un bâti ancien au caractère rural, construit en ordre continu.
- **Ucc** correspondant à la cité des cheminots, dite Cité SNCF, caractérisée par une forte homogénéité architecturale et une valeur patrimoniale certaine, caractéristique des années 1920.
- **Ucm** correspondant aux cités minières, également caractérisées par une forte homogénéité architecturale, représentative de l'essor industriel des années 1930.
- **Ud** correspondant aux extensions urbaines où domine l'habitat. Ce secteur comprend les quartiers pavillonnaires récents et anciens, mais aussi le centre urbain de Falck-Cité où se concentre l'activité commerciale de proximité.
- **Ue** réservé aux équipements publics.

La zone U est concernée en partie par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone U est également concernée par des aléas consécutifs à l'arrêt définitif des travaux miniers d'exploitation de houille, de cuivre et de plomb :

- aléas « Eau » (risque de remontée de nappe)
- aléas « Mouvements de terrain ».

La cartographie de ces aléas est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

Préambule :

1. Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination industrielle.
2. Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore ou olfactive.
3. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) pouvant générer un périmètre de protection.
4. Les dépôts de déchets, y compris les vieilles ferrailles et les matériaux de démolition ou déconstruction.
5. Les dépôts de matériaux de construction en dehors des terrains clos ou bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
6. Les dépôts de véhicules non autorisés à circuler sur la voie publique.
7. Les carrières.
8. Les étangs ; ne sont pas concernés par cette interdiction les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie et les piscines.
9. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
10. Les habitations légères de loisirs.
11. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs ; entre deux utilisations, leur stationnement est cependant autorisé.
12. Les constructions agricoles hors activités préexistantes.
13. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux. Sont considérés comme familiaux les élevages dont la production est exclusivement destinée à la consommation de la famille (lapins, volailles, porcs, chèvres et moutons) ou à l'agrément de la famille (chiens, chats ou autres animaux domestiques), et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.
14. L'aménagement de puits, forages ou sources à moins de 35 mètres des limites parcellaires des cimetières.

15. Toute installation ou construction dans le secteur Ue, hormis les équipements publics tels que définis au paragraphe « Préambule » du présent chapitre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, et les constructions à usage d'habitation telles que définies à l'article U2.
16. A l'intérieur des périmètres définis comme « zones humides prioritaires pour la gestion de l'eau, à protéger et à mettre en valeur » sur le règlement graphique du P.L.U., tout remblai qui serait aménagé au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 sont autorisées à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique).
2. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'ensemble des articles du règlement de la zone U ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.
3. L'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone est autorisée à condition que cette extension soit modérée, et dans la limite d'une seule extension à compter de la date d'approbation de l'élaboration du présent P.L.U.
L'extension ne doit pas dépasser 20% de l'emprise au sol (c'est-à-dire la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus) de la construction existante.
4. Les entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement d'une autre activité autorisée dans la zone, et d'être limités à des locaux accessoires. Un local d'entreposage est ici considéré comme accessoire si sa surface de plancher ne dépasse pas la moitié de la surface de plancher du local d'activité dont il dépend.
5. Dans le secteur Ue, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - a) qu'elles soient limitées à un logement par équipement public et qu'elles soient indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des installations de la zone
 - b) ou bien qu'elles soient destinées au logement exclusif de personnes âgées ou médicalisées.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Définitions :

- La plateforme est l'emprise globale de la rue hors talus et accotements ; elle comprend à la fois la chaussée, le(s) trottoir(s), les aménagements cyclables, ainsi que le

stationnement et les plantations (arbres d'alignement, haies, noues, fossés, ...) accompagnant le linéaire de la rue.

- *La chaussée est l'espace de la voie destiné au transit des véhicules à moteur (voitures, camions, motos, ...).*
- *La voie primaire est la voie d'accès principale à la zone, alors que les voies secondaires sont des voies de desserte à caractère piéton prédominant.*

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
3. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins 6,50 mètres de largeur.
4. Circulation et stationnement des véhicules motorisés :
 - Pour les routes départementales, la chaussée ne doit pas mesurer moins de 5,50 mètres de large.
 - Pour les autres voies, la chaussée ne doit pas mesurer :
 - moins de 3,50 mètres de large
 - plus de 5,00 mètres de large, excepté de façon ponctuelle pour aménager par exemple une placette ou une aire de retournement.
 - Les emplacements de stationnement longeant la chaussée doivent avoir une largeur minimale de 2,00 mètres quand la voie en est pourvue.
5. Circulations douces :
 - Sur les voies de distribution primaire, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire. Par contre, les voies secondaires peuvent être aménagées sans distinction matérielle entre chaussée et trottoir.
 - Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
 - Les nouveaux sentiers piétons doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
 - Les sentiers piétons existants doivent être conservés.
 - Les nouvelles pistes cyclables doivent avoir au moins 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation.

II- Accès

Définition :

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée cadastrée.

2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
3. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
4. Un groupe de garages ne peut avoir qu'un seul accès commun à la voie publique.
5. Les accès situés en agglomération sur route départementale doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (permission de voirie) à déposer auprès du gestionnaire de la voie avec avis préalable de la commune.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.
- Les constructions principales implantées en seconde ligne doivent avoir des branchements aux réseaux indépendants des branchements de la construction principale implantée en première ligne.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement doit être demandé et respecté.

1. Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction devra être assainie suivant un dispositif conforme aux réglementations en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes aux réglementations en vigueur, avant rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

2. Eaux pluviales :

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront soit rejetées dans le réseau public recueillant les eaux pluviales (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné), soit recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

Sur le domaine privé, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

Définition : L' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.

Dans le secteur Uv :

1. Constructions principales et leurs extensions + annexes contiguës :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la totalité de la façade sur rue (façade comprenant construction principale + extensions habitables + annexes contiguës) doit être implantée dans la bande formée par le

prolongement des façades sur rue des deux constructions principales voisines les plus proches.

En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines (terrain situé en tête de rue par exemple), la façade sur rue doit se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche.

Cas particuliers :

- Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle.
- Les constructions principales de seconde ligne sont autorisées pour permettre des opérations de densification en cœurs d'îlots, à condition de respecter les règles d'implantation édictées dans les articles U7 et U8.

2. Annexes isolées :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue des annexes isolées (abris de jardins, remises, garages...) ne doit pas être implantée en avant de la façade sur rue de la construction principale.

Dans les secteurs Ucc et Ucm :

1. Constructions principales :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue de la construction principale doit être implantée dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des deux constructions principales voisines les plus proches.

En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines (terrain situé en tête de rue par exemple), la façade sur rue doit se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche.

Cas particuliers :

- Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle.
- Les constructions principales de seconde ligne sont autorisées pour permettre des opérations de densification en cœurs d'îlots, à condition de respecter les règles d'implantation édictées dans les articles U7 et U8.

2. Extensions de la construction principale et annexes :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue des extensions habitables et des annexes contiguës ou isolées (abris de jardins, remises, garages...) ne doit pas être implantée en avant de la façade sur rue de la construction principale préexistante.

Dans le secteur Ud :

1. Constructions principales :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue de la construction principale doit être implantée dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches.

En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines (terrain situé en tête de rue par exemple), la façade sur rue doit se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation tolérée de plus ou moins cinq mètres.

Cas particuliers :

- Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle.
- Les constructions principales de seconde ligne sont autorisées pour permettre des opérations de densification en cœurs d'îlots, à condition de respecter les règles d'implantation édictées dans les articles U7 et U8.

2. Extensions de la construction principale et annexes :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue des garages doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile. Pas de prescriptions pour les autres annexes (contiguës ou isolées) et les extensions habitables.

Dans le secteur Ue :

Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

Dans le secteur Uv :

1. Constructions principales sur rue et leurs extensions :

Les constructions principales et leurs extensions doivent être édifiées d'une limite latérale du terrain à l'autre.

Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, l'implantation sur une seule des limites latérales est toutefois permise. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de la construction à tout point des autres limites du terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

2. Constructions principales implantées en seconde ligne et leurs extensions :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Annexes isolées ou contiguës à la construction principale :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

Dans les secteurs Ucc, Ucm et Ud :

1. Constructions principales et leurs extensions :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Annexes isolées ou contiguës à la construction principale :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

Dans le secteur Ue :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

Dans le secteur Uv :

Sur une même propriété, les constructions implantées en première ligne doivent être contiguës.

Sur une même propriété, les constructions implantées en seconde ligne doivent être soit contiguës, soit distantes au minimum de 4 mètres entre elles.

Une distance minimale de 15 mètres doit également être respectée entre les constructions principales implantées en première ligne et les constructions principales implantées en seconde ligne.

Ces prescriptions ne concernent pas les annexes isolées.

Dans les secteurs Ucc, Ucm et Ud :

Sur une même propriété, les constructions doivent être soit contiguës, soit distantes au minimum de 4 mètres entre elles.

Une distance minimale de 15 mètres doit également être respectée entre les constructions principales implantées en première ligne et les constructions principales implantées en seconde ligne.

Ces prescriptions ne concernent pas les annexes isolées.

Dans le secteur Ue :

Pas de prescriptions.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.

Dans les secteurs Uv et Ue :

Pas de prescriptions.

Dans le secteur Ucm :

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même unité foncière ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

Dans les secteurs Ucc et Ud :

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. Annexes isolées : par logement, l'emprise totale des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder 40m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 30m² pour l'ensemble des abris de jardins et autres remises. Le nombre d'annexes isolées est limité à 2 par logement.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article U10 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate).

En cas de toiture à la Mansart (c'est-à-dire avec brisis et terrasson), la hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au sommet du brisis et non pas à l'égout.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Dans les secteurs Uv, Ucc et Ucm :

1. Constructions principales (y compris extensions habitables) : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.
Le nombre d'étages est limité à un rez-de-chaussée plus 1 niveau, avec la possibilité d'aménager les combles.
2. Annexes isolées ou contiguës : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
3. Dans les secteurs Ucc et Ucm, la surélévation d'une construction principale d'origine (maison de cité minière ou SNCF) n'est pas autorisée. L'aménagement des combles est toutefois possible en perçant des fenêtres sur l'éventuel pignon latéral et en posant des fenêtres de toit, mais pas en construisant des lucarnes. Exception : Les lucarnes sont autorisées sur les maisons de la rue du Vieux Puits qui en sont déjà pourvues.
4. Dans les secteurs Ucc et Ucm, les extensions habitables de la construction principale sont autorisées en façades latérales et arrières, à condition de ne pas dépasser en hauteur le gabarit du volume principal.

Dans le secteur Ud :

1. Constructions principales (y compris extensions habitables) : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres.
Le nombre d'étages est limité à un rez-de-chaussée plus 2 niveaux, avec la possibilité d'aménager les combles.
2. Pour les édifices existants qui dépasseraient la hauteur maximale autorisées (les grands ensembles de logements collectifs par exemple), les travaux de rénovation et d'amélioration du confort ainsi que les extensions techniques (de type cages d'escalier ou d'ascenseur, cheminées...) sont autorisés sur toute la hauteur de l'édifice préexistant.
3. Annexes isolées ou contiguës : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 mètres.

Dans le secteur Ue :

Pas de prescriptions.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

1. Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
A l'intérieur des secteurs Ucc et Ucm, la démolition est interdite pour toutes les constructions principales datant de la période d'édification des cités. En cas de

nécessité technique (par exemple : problème structurel majeur mettant en péril l'édifice), la démolition pourra cependant être autorisée sous condition de reconstruction à l'identique de l'édifice démoli.

Dans les autres secteurs, la démolition est interdite pour toutes les constructions remarquables repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U., car ces édifices ont une valeur patrimoniale suffisante pour avoir un fort impact sur l'identité culturelle et sur le paysage urbain de la commune.

2. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition globale, à savoir la rue, la place, l'îlot. Cette règle est particulièrement importante au sein des anciennes cités de mineurs et de cheminots car elle a pour but de conserver ou de restaurer le cas échéant la continuité urbaine et architecturale initiale, caractéristique première de ces quartiers aux ambiances fort différentes.
3. Dans l'ensemble de l'article U11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.
4. Les dispositions particulières de l'article U11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
5. Dans tous les autres cas, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade (perçements, balcons, ...),
 - l'adaptation au sol,
 - les murs et clôtures.

Dans le secteur Ue :

Pas de prescriptions complémentaires.

Dans le secteur Uv :

Volume et toiture :

1. Les constructions principales sont couvertes d'une toiture à deux pans dont le faîtage principal est sensiblement parallèle à la rue ; les croupes et demi-croupes sont autorisées uniquement sur les bâtiments d'angle, sur les constructions de second rang ou dans le cas d'une rénovation à l'identique d'une toiture existante ; les toits terrasses sont autorisés uniquement sur les extensions de la construction principale.
2. Les annexes sont couvertes soit d'un toit terrasse, soit d'une toiture à pan(s) dont le faîtage principal est sensiblement parallèle à la rue.

3. L'inclinaison des toitures à pans sera comprise dans une fourchette allant de 25° à 30° par rapport au plan horizontal.
4. L'aménagement des combles est autorisé mais limité à un seul niveau de comble habitable. Les toitures à la Mansart (avec brisis) sont toutefois interdites.
5. Pour les vérandas non visibles depuis l'espace public ainsi que pour les annexes non visibles depuis l'espace public, les prescriptions concernant la pente ou la forme des toitures ne s'appliquent pas.

Aspect et couleur :

Couvertures

1. Pour les bâtiments principaux, la couverture des toits à pan(s) sera réalisée en tuiles de terre cuite de couleur rouge ; l'ardoise naturelle est également autorisée pour les rénovations à l'identique (par exemple les toits à la Mansart existants).

Pour les extensions et les annexes, la couverture des toits à pan(s) sera réalisée soit en tuiles rouges, soit en cuivre ou en zinc (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents) ; les couvertures végétalisées sont également autorisées.

2. La pose de baies de toiture et de capteurs solaires est également autorisée à hauteur de 30% maximum de la surface du pan de toiture concerné ; elle doit être particulièrement étudiée pour éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade ; l'intégration dans le plan de toiture sera également imposée.

Façades

1. Les façades doivent être revêtues d'un enduit traditionnel à base de chaux et de sable, éventuellement teinté dans la masse, la chaux permettant la migration de l'humidité. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel.

Seules les couleurs sable naturel ou pastel sont autorisées.

Pour les extensions et les annexes, le bardage bois est également autorisé. Les autres types de bardages sont interdits.

2. Les couleurs vives ou brillantes sont interdites, sauf pour des enseignes ou pour des éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.
3. Le blanc est déconseillé pour les volets à battants et les portes (portes piétonnes, de garage et de grange) des façades sur rue.
4. La mise en peinture des éléments de modénature en pierre naturelle est interdite.
5. L'isolation par l'extérieur des bâtiments n'est autorisée que sur les façades des constructions principales ne possédant pas d'éléments de modénature (encadrements de baies ouvragés, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...) et sur les annexes sans caractère architectural particulier.

Eléments de façade :

1. Sont interdits :

- Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.

- Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
 - Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.
 - La destruction et le camouflage des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...).
 - Sur le bâti existant, la création de balcons ou loggias en façade sur rue ; les petits auvents en tuiles et les marquises vitrées sont cependant autorisés au-dessus des portes d'entrées.
2. En façade sur rue, les volets à battants en bois et les portes piétonnes en bois devront être conservés ou remplacés à l'identique.
 3. La création ou la modification des percements sur les façades existantes doit tenir compte de l'ordonnement des ouvertures existantes (rythme et proportions). La transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes est notamment interdite, sauf en cas d'aménagement d'une vitrine commerciale ou d'une porte de garage en rez-de-chaussée ; dans ce cas, l'encadrement de la baie élargie devra être traité dans le même style que les encadrements des autres baies de la façade (par exemple : surépaisseur d'enduit, pierre naturelle, brique...).

Murs et clôtures sur limites séparatives :

1. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. Les clôtures de type barrières de chantier sont interdites pour édifier une clôture définitive.
3. Les clôtures de type panneaux de bois ou de matériaux composites sont interdites.
4. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre par rapport au terrain naturel ou par rapport au sol de la terrasse en cas de terrasse surélevée.

Murs et clôtures sur espaces publics :

1. Les éventuelles clôtures sur espace public doivent être constituées :
 - soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage implanté derrière la haie par rapport à l'espace public
 - soit d'un muret ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), surmonté ou non de piliers et d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal (grillage excepté), et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
2. Les éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
3. Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser :
 - 1,80 mètre pour les piliers et portails
 - 1,20 mètre pour les dispositifs à claire-voie et les haies.Ces mesures sont prises hors mur de soutènement éventuel.

Dans le secteur Ud :

Volume et toiture :

1. Toutes les formes de toitures sont autorisées, y compris les toits terrasses.
2. L'aménagement des combles (y compris des combles à la Mansart) est autorisé mais limité à un seul niveau de comble habitable.

Aspect et couleur :

Couvertures

1. Les tôles, bacs acier, fibrociments et autres matériaux composites de couverture ne sont autorisés qu'à condition de reproduire la forme et la couleur d'une couverture en tuiles, en ardoise ou en zinc.
2. La pose de baies de toiture et de capteurs solaires est également autorisée ; elle doit être particulièrement étudiée pour éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade ; l'intégration dans le plan de toiture sera également imposée.
Pour les constructions remarquables repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U., la surface des baies de toiture + capteurs solaires ne doit pas dépasser 30% de la surface du pan de toiture concerné.

Façades

1. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. Pour les bâtiments antérieurs à la seconde guerre mondiale, les façades enduites des constructions principales seront revêtues d'un enduit traditionnel à base de chaux et de sable, éventuellement teinté dans la masse, la chaux permettant la migration de l'humidité. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel. Seules les couleurs sable naturel ou pastel sont autorisées.
3. Les couleurs vives ou brillantes sont interdites, sauf pour des enseignes ou pour des éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.
4. La mise en peinture des éléments de modénature en pierre naturelle est interdite.
5. L'isolation par l'extérieur des bâtiments n'est autorisée que sur les façades des constructions principales ne possédant pas d'éléments de modénature (encadrements de baies ouvragés, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...) et sur les annexes sans caractère architectural particulier.

Eléments de façade :

1. Sont interdits :
 - Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
 - Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.
 - La destruction et le camouflage des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...).

- Pour les constructions remarquables repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U., le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
- 2. Pour les bâtiments antérieurs à la seconde guerre mondiale, en façade sur rue, les volets à battants en bois et les portes piétonnes en bois devront être conservés ou remplacés à l'identique.
- 3. Pour les bâtiments antérieurs à la seconde guerre mondiale, la transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes est interdite, sauf en cas d'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée.
- 4. Les transformations ou aménagements des rez-de-chaussée doivent conserver indépendants les accès existants aux étages. Pour les immeubles à rez-de-chaussée de type commercial et ne possédant pas d'accès indépendant aux étages, la transformation ou l'aménagement du rez-de-chaussée doit permettre la création d'un tel accès.

Murs et clôtures sur limites séparatives :

1. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. Les clôtures de type barrières de chantier sont interdites pour édifier une clôture définitive.
3. Les clôtures de type panneaux de bois ou de matériaux composites sont interdites.
4. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre par rapport au terrain naturel ou par rapport au sol de la terrasse en cas de terrasse surélevée.

Murs et clôtures sur espaces publics :

1. Les clôtures en façade sur l'espace public doivent participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
2. Les éventuelles clôtures sur espace public doivent être constituées :
 - soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage implanté derrière la haie par rapport à l'espace public
 - soit d'un muret ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), surmonté ou non de piliers et d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal (grillage excepté), et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
3. Les éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
4. Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser :
 - 1,80 mètre pour les piliers et portails
 - 1,20 mètre pour les dispositifs à claire-voie et les haies.

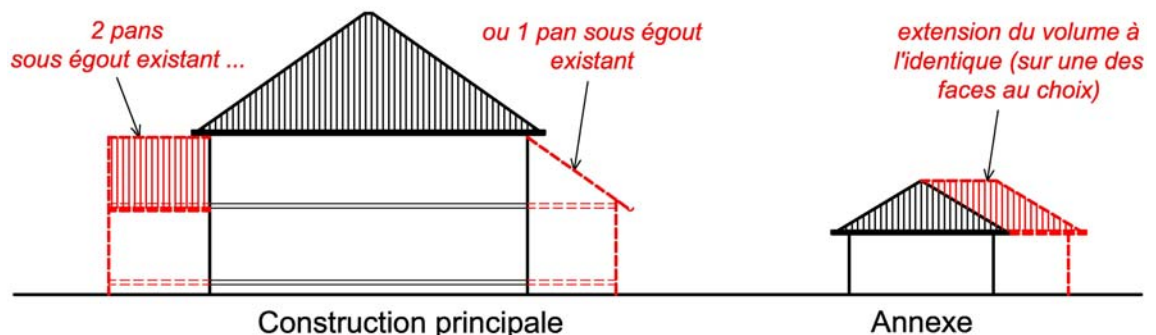
Ces mesures sont prises hors mur de soutènement éventuel.

Dans les secteurs Ucc et Ucm :

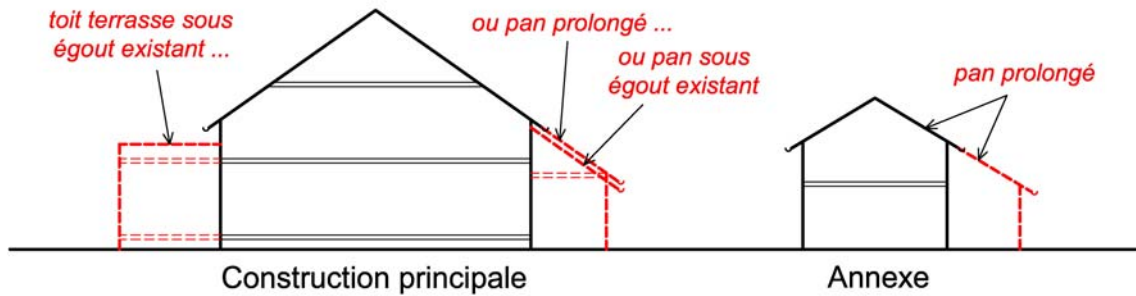
Volume et toiture :

1. Les toitures à la Mansart (avec brisis et terrasson) ne sont pas autorisées.
2. Pour les nouvelles constructions principales projetées (comblement d'une « dent creuse » ou second rang), deux possibilités sont offertes :
 - soit le bâtiment exprime une architecture résolument contemporaine et de grande qualité, contrastant avec l'architecture traditionnelle de la cité
 - soit le bâtiment s'intègre totalement dans la volumétrie traditionnelle de la cité. Dans ce cas, la forme des toitures (nombre de pans et inclinaisons respectives) ainsi que l'orientation des faîtages doit être identique à celle d'une des constructions principales existantes voisines ; une photographie explicite de la construction existante à laquelle il est fait référence sera fournie avec toute demande d'autorisation.
3. Pour les constructions existantes, la forme des toitures des bâtiments principaux datant de la période de construction de la cité ne peut pas être modifiée (respect du nombre de pans et de leurs inclinaisons respectives).
4. Pour les extensions des constructions principales, la pente et l'orientation du faîtage des toitures à pans doivent être identiques à la pente et à l'orientation du faîtage du volume principal, avec une marge de tolérance de 5 degrés pour la pente.
Les prescriptions graphiques des schémas suivants doivent également être respectées.
Exception : pour les vérandas à toiture vitrée implantées en façade arrière, pas de prescriptions concernant la pente ou la forme de la toiture.
5. Pour les nouvelles annexes projetées, les pentes de toitures à pans doivent être identiques à celles de la construction principale. Les toits terrasses sont également autorisés.

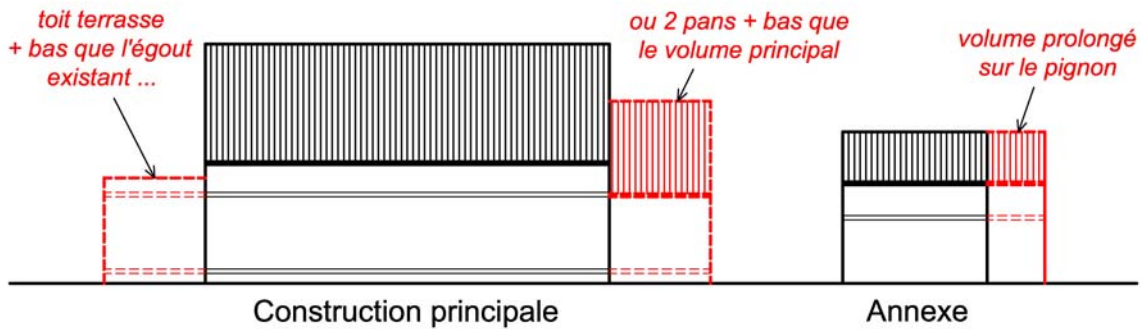
SEULES EXTENSIONS (LATERALES OU ARRIERES) POSSIBLES EN CAS DE TOIT A 4 PANS :



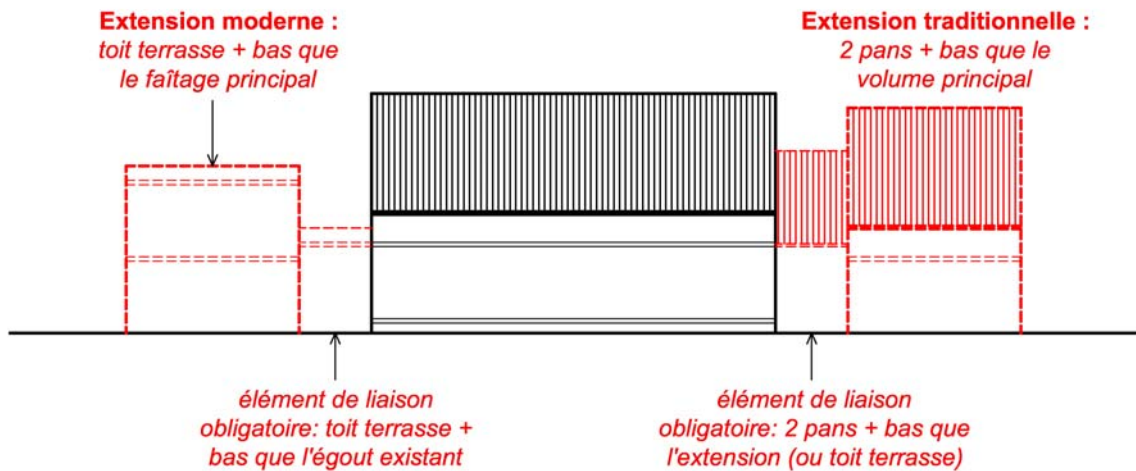
SEULES EXTENSIONS POSSIBLES SOUS LES LONGS PANS DE TOITURE :



SEULES PETITES EXTENSIONS ET ANNEXES POSSIBLES SUR LES FACADES PIGNONS :



SEULES GRANDES EXTENSIONS POSSIBLES SUR LES FACADES PIGNONS :



Aspect et couleur :

Couvertures

1. Pour les constructions principales (et leurs extensions et annexes) érigées dans le style originel de la cité, la couverture des toits à pan(s) doit être en tuiles de terre cuite de couleur rouge. Les vérandas et les éventuels éléments de liaison entre volume principal et grandes extensions peuvent cependant adopter un caractère plus contemporain en se couvrant soit de cuivre ou de zinc (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents), soit de matériaux translucides ou transparents, soit de végétation.
2. Pour les constructions principales (et leurs extensions et annexes) de style contemporain, la couverture des toits à pan(s) sera réalisée soit en tuiles de terre cuite de couleur rouge, soit en cuivre ou en zinc (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents), soit par végétalisation; l'emploi de matériaux translucides ou transparents est également autorisé de manière ponctuelle.
3. La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade ; l'intégration dans le plan de toiture sera également imposée.

Façades

1. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. Pour les constructions principales (et leurs extensions et annexes) érigées dans le style originel de la cité, les façades seront revêtues d'un enduit traditionnel à base de chaux et de sable, éventuellement teinté dans la masse, la chaux permettant la migration de l'humidité. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel. Les éventuels éléments de liaison entre volume principal et grandes extensions peuvent cependant adopter un caractère plus contemporain en se bardant de bois, de zinc ou de cuivre (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents).
3. Pour les constructions principales (et leurs extensions et annexes) de style contemporain, les façades seront revêtues soit d'un enduit, soit d'un bardage bois, zinc ou cuivre (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents).
4. La mise en peinture des éléments de modénature en pierre naturelle est interdite.
5. Les couleurs vives ou brillantes sont interdites, sauf pour des éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.
6. Dans le secteur Ucm, l'isolation par l'extérieur des bâtiments est autorisée à condition de ne pas camoufler des éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux, corniches, ...) ou de restituer ces éléments de modénature à l'identique sur le nouveau plan de la façade.
7. Dans le secteur Ucc, l'isolation par l'extérieur des bâtiments est interdite en façade avant.

Eléments de façade :

1. Sont interdits :
 - Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
 - Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.
 - Le remplacement des fenêtres à plusieurs vantaux par un châssis à un seul vantail.
 - Pour les constructions principales érigées dans le style originel de la cité, la création de balcons ou loggias en façade sur rue ; les petits auvents en tuiles et les marquises vitrées sont cependant autorisés au-dessus des portes d'entrées.
2. Les baies des façades avant ne peuvent être ni murées ni modifiées dans leur géométrie. En cas de fusion de deux maisons mitoyennes, si une des portes d'entrée devient inutile, elle pourra toutefois être murée en partie basse pour devenir une fenêtre de hauteur identique aux fenêtres voisines.

Murs et clôtures sur limites séparatives :

1. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. Les clôtures de type barrières de chantier sont interdites pour édifier une clôture définitive.
3. Les clôtures de type panneaux de bois ou de matériaux composites sont interdites.
4. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre par rapport au terrain naturel ou par rapport au sol de la terrasse en cas de terrasse surélevée.

Murs et clôtures sur espaces publics :

1. Les clôtures en façade sur l'espace public doivent participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
2. Les éventuelles clôtures sur espace public doivent être constituées d'un muret ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), surmonté ou non de piliers et d'un dispositif à claire-voie en bois, ciment armé ou métal (grillage excepté).
3. Les éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
4. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, excepté devant les façades avant des maisons.
5. Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 1,20 mètre, y compris pour les haies.
Ces mesures sont prises hors mur de soutènement éventuel.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

A) Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :

Dans les secteurs Uv, Ucm et Ue :

Pas de prescriptions.

Dans les secteurs Ud et Ucc :

- | | |
|--|--|
| - logement (collectif ou individuel) : | 1 emplacement pour les occupants par tranche de 70m ² |
| - ensemble de logements collectifs : | ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 4 logements |
| - hôtel : | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant : | 1 emplacement pour 15 m ² |
| - commerce > 150m ² : | 1 emplacement pour 30 m ² |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles : | 1 emplacement pour 5 places |
| - bureaux : | 1 emplacement pour 30 m ² |
| - hôpital, clinique : | 1 emplacement pour 3 lits |
| - maison de retraite : | 1 emplacement pour 5 lits |
| - artisanat : | 1 emplacement pour 50 m ² |
| - atelier automobile : | 1 emplacement pour 25 m ² |
| - équipements publics : | pas de prescriptions. |

B) Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux vélos devront respecter les normes en vigueur qui sont régies notamment par le code de la construction et de l'habitation et par le code du commerce.

Pour les maisons individuelles implantées sur un terrain de plus de 12 mètres de largeur (mesurés en limite de l'espace public ou commun), au moins un des emplacements sera réalisé à l'extérieur des constructions mais en dehors de l'accès au garage.

C) Cas d'exonération totale ou partielle

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

D) Impossibilité de réaliser les aires de stationnement

En cas d'impossibilité objective résultant de raisons architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après :

1. Réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation adaptée sera requise.
La condition de voisinage immédiat est requise.

2. Acquisition de places dans un parc privé

Le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.
La condition de voisinage immédiat est requise.

3. Concession à long terme dans un parc public de stationnement

La concession est prévue par le code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.
Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.
Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, la concession manquerait d'objet.
La condition de voisinage immédiat est requise.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement. Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

Dans la zone U, le voisinage immédiat est défini par un rayon maximum de 300 mètres autour de la construction projetée (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

E) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logements collectifs et bureaux	voir Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation
- hôtellerie	10 m ² par opération
- autre activité économique	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
- établissement d'enseignement	1 m ² pour 15 élèves
- autre équipement public	suivant les besoins de l'opération.

Exceptions : les activités de commerce et d'artisanat comprenant moins de 150 m² de surface de plancher et les maisons individuelles ne sont pas concernés.

La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 3 m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les parkings publics ou privés de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètres du sol.
3. A l'intérieur des périmètres définis comme « zones humides prioritaires pour la gestion de l'eau, à protéger et à mettre en valeur » sur le règlement graphique du P.L.U., les surfaces libres de construction doivent être traitées en matériaux de sol perméables aux eaux pluviales (par exemple : végétation, gravillons, pavés non jointoyés et posés sur sable, dalles alvéolées...).

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE U 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

ZONE Ux

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée essentiellement aux activités économiques (bureaux, services, commerces, hôtellerie-restauration, entrepôts, artisanat, petite industrie).

La zone Ux comporte un secteur spécifique :

- **Uxa** correspondant à la partie de zone d'activités concernée par la zone « A » du périmètre de protection rapprochée des trois forages d'eau potable de Falck (le reste de la zone Ux étant situé en zone « B » du même périmètre de protection).

Préambule :

1. Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
2. Les élevages de toute nature, y compris ceux qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.

3. Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore ou olfactive à l'extérieur du périmètre de la zone Ux.
4. Les dépôts de tous types de déchets.
5. Les dépôts de véhicules non autorisés à circuler sur la voie publique.
6. Les carrières.
7. Les étangs, mares et piscines ; les bassins de rétention des eaux pluviales et les réserves incendie sont toutefois autorisés si leurs parois sont étanches.
8. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
9. Les habitations légères de loisirs.
10. Le stationnement de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs sauf ceux qui sont destinés à l'exposition-vente professionnelle.
11. L'extension des logements existants.
12. Les forages, à l'exception des ouvrages publics destinés à la consommation humaine.
13. Le remblaiement d'excavations non autorisées administrativement.
14. Dans le secteur Uxa uniquement :
 - tous types de constructions
 - tous types d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.)
 - les cimetières
 - le stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux et de produits chimiques
 - les canalisations d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les logements sont admis s'ils remplissent l'ensemble des conditions suivantes :
 - être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations de la zone
 - être limité à un seul logement par établissement
 - être intégré dans un bâtiment à usage principal d'activité ou d'équipement public
 - être limité à une Surface de Plancher de 80 m².
2. Les travaux de voirie sont autorisés sous réserve d'utiliser des matériaux inertes et d'imperméabiliser les fossés d'évacuation des eaux de ruissellement.
3. Dans le secteur Uxa, les travaux d'affouillements de plus de 2 mètres sont autorisés sous réserve que soient mis en place une étanchéité de protection des eaux souterraines ainsi qu'un drainage des eaux superficielles.
4. Hors secteur Uxa, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) sont autorisées sous réserve de ne pas générer un périmètre de protection à l'extérieur du périmètre de la zone Ux, et de ne pas nuire à la qualité des eaux souterraines.

5. Hors secteur Uxa, le stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux et de produits chimiques est autorisé sous réserve d'être réalisé dans des cuves étanches à double enveloppe ou munis d'un bassin de rétention.
6. Hors secteur Uxa, les canalisations d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques sont autorisées sous réserve d'être étanches et munies de vannes d'isolement aux extrémités du tronçon de canalisation traversant le périmètre de protection des forages d'eau potable de Falck.
7. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'ensemble des articles du règlement de la zone Ux ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Définitions :

- *La plateforme est l'emprise globale de la rue hors talus et accotements ; elle comprend à la fois la chaussée, le(s) trottoir(s), les aménagements cyclables, ainsi que le stationnement et les plantations (arbres d'alignement, haies, noues, fossés, ...) accompagnant le linéaire de la rue.*
- *La chaussée est l'espace de la voie destiné au transit des véhicules à moteur (voitures, camions, motos, ...).*
- *La voie primaire est la voie d'accès principale à la zone, alors que les voies secondaires sont des voies de desserte à caractère piéton prédominant.*

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises mais doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) et aux poids-lourds de faire aisément demi-tour.
3. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins 6,50 mètres de largeur.
4. Circulation et stationnement des véhicules motorisés :
 - Pour les routes départementales, la chaussée ne doit pas mesurer moins de 5,50 mètres de large.
 - Pour les autres voies, la chaussée ne doit pas mesurer moins 5,00 mètres de large.
 - Les emplacements de stationnement longeant la chaussée doivent avoir une largeur minimale de 2,00 mètres quand la voie en est pourvue ; cette largeur est portée à 2,50 mètres s'il s'agit d'emplacements pour poids-lourds.

- Les aires de circulation à l'intérieur des lots seront aménagées de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'y accéder puissent faire aisément demi-tour sans manœuvre sur les routes départementales.

5. Circulations douces :

- Sur les voies ouvertes à la circulation automobile, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire.
- Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
- Les nouveaux sentiers piétons doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
- Les nouvelles pistes cyclables doivent avoir au moins 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation.

II- Accès

Définition :

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée cadastrée.
2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
3. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
4. Les accès situés en agglomération sur route départementale doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (permission de voirie) à déposer auprès du gestionnaire de la voie avec avis préalable de la commune.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.
- Les constructions principales implantées en seconde ligne doivent avoir des branchements aux réseaux indépendants des branchements de la construction principale implantée en première ligne.

I - Eau potable

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

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau n'est possible que dans la mesure où la consommation prévisionnelle est compatible avec les débits communaux, sans préjudice pour les activités et les habitations environnantes. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

II – Assainissement

- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
- Dans le secteur Uxa, les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être étanches.

1. Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.

2. Eaux usées artisanales et industrielles

Les effluents seront traités séparément suivant les cas :

- soit rejetés dans le réseau public d'assainissement si un prétraitement approprié et conforme aux réglementations en vigueur permet de respecter les caractéristiques du réseau et du système d'épuration
- soit rejetés dans le réseau d'eau pluviale ou le milieu naturel, s'ils sont traités et épurés complètement par l'industriel, ou s'ils ne nécessitent aucun traitement, au vu des réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des parcelles privées et des espaces publics seront rejetées dans le réseau public. Afin d'assurer la meilleure préservation possible de la ressource en eau potable des forages de Falck, les techniques alternatives au réseau étanche d'évacuation des eaux pluviales ne sont pas autorisées.
- Les zones de stationnement ≥ 6 places devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

III - Electricité - Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

Sur le domaine privé, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD23.
2. Aucune règle d'implantation n'est fixée par rapport aux espaces verts publics et aux cheminements piétons ou cyclables.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
4. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
3. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non jointives devront être éloignées d'une distance suffisante pour permettre l'entretien du sol et la lutte contre l'incendie.
2. Entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant l'éclairage des locaux d'habitation ou de travail, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies.
3. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres.
2. La hauteur des constructions est calculée du terrain fini à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate).
3. Les dispositions de l'article Ux10 ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ni aux cheminées, silos et autres constructions techniques ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation du sol admises dans la zone.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

1. Dans l'ensemble de l'article Ux11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.
2. Les dispositions particulières de l'article Ux11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
3. Dans tous les autres cas, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - A) le volume et la toiture,
 - B) l'aspect et la couleur,
 - C) les aires de stockage,
 - D) les murs et clôtures.

A) Le volume et toiture :

1. Les constructions doivent être couvertes soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pan(s) dont le faîtage principal est parallèle à l'axe de la RD23.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

B) L'aspect et la couleur :

1. Les façades et toitures doivent présenter des matériaux d'un entretien facile.
2. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
3. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.
4. Seules les couleurs pastel aux tonalités chaudes sont autorisées en façade, exception faite des enseignes, des capteurs solaires et des éléments ponctuels de la façade.

C) Les aires de stockage :

Les aires de stockage de matériaux non valorisés à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis les voies de circulation publiques. Des éléments de clôture – de préférence végétaux – peuvent assurer cette protection visuelle.

D) Les murs et clôtures

Murs et clôtures sur limites séparatives :

1. Les éventuelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
 - soit d'un grillage rigide de couleur verte ou grise, avec ou sans soubassement maçonné ; cet éventuel muret ne doit pas dépasser 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain fini, hors mur de soutènement éventuel. Une haie vive d'essences à feuilles caduques peut venir doubler le grillage.
2. Par rapport au terrain fini, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,30 mètres, hors mur de soutènement éventuel.
3. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.

Murs et clôtures sur espaces publics :

1. Les éventuelles clôtures doivent être constituées d'un grillage rigide de couleur verte ou grise, avec ou sans soubassement maçonné ; cet éventuel muret ne doit pas dépasser 0,50 mètre de hauteur par rapport à l'espace public, hors mur de soutènement éventuel.
2. Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,30 mètres, hors mur de soutènement éventuel.
3. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

A) Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :

- logement :	2 emplacements par logement
- hôtel :	1 emplacement par chambre
- restaurant :	1 emplacement pour 15 m ²
- commerce :	1 emplacement pour 30 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles :	1 emplacement pour 5 places
- bureaux :	1 emplacement pour 30 m ²
- artisanat, industrie, entrepôt :	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile :	1 emplacement pour 25 m ²
- équipements publics :	pas de prescriptions

B) Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage ou logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal V.L. sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux vélos devront respecter les normes en vigueur qui sont régies notamment par le code de la construction et de l'habitation et par le code du commerce.

C) Impossibilité de réaliser les aires de stationnement

En cas d'impossibilité objective résultant de raisons architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après :

1. Réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation adaptée sera requise.

La condition de voisinage immédiat est requise.

2. Acquisition de places dans un parc privé

Le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

La condition de voisinage immédiat est requise.

3. Concession à long terme dans un parc public de stationnement

La concession est prévue par le code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.

Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, la concession manquerait d'objet.

La condition de voisinage immédiat est requise.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement. Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

Dans la zone Ux, le voisinage immédiat est défini par un rayon maximum de 300 mètres autour de la construction projetée (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

D) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - logements collectifs et bureaux | voir Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation |
| - hôtellerie | 10 m ² par opération |
| - autre activité économique | 1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher |
| - équipement public | suivant les besoins de l'opération. |

Exception : les commerces comprenant moins de 150 m² de surface de plancher ne sont pas concernés.

La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 3 m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les parkings publics ou privés doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètre du sol.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE Ux 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE Ux 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier **et d'équipements publics** doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat, et aux équipements collectifs. Les constructions à usage d'habitat peuvent être prépondérantes mais la mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

La zone 1AU comporte trois secteurs spécifiques :

- **1AUa** destiné à l'aménagement d'un quartier durable à forte valeur environnementale
- **1AUb** où une réglementation spécifique s'impose en bordure de route départementale
- **1AUe** réservé aux équipements publics.

La zone 1AU est concernée en partie par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AU est également concernée par des aléas consécutifs à l'arrêt définitif des travaux miniers d'exploitation de houille, de cuivre et de plomb :

- aléas « Eau » (risque de remontée de nappe).

La cartographie de cet aléa est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

Préambule :

1. Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou culturel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public

- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination industrielle.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
3. Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore ou olfactive.
4. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) pouvant générer un périmètre de protection.
5. Les dépôts de matériaux ou de déchets.
6. Les dépôts de véhicules non autorisés à circuler sur la voie publique.
7. Les carrières.
8. Les étangs ; ne sont pas concernés par cette interdiction les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie et les piscines.
9. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
10. Les habitations légères de loisirs.
11. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs ; entre deux utilisations, leur stationnement est cependant autorisé.
12. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux. Est considéré comme familial un élevage dont la production est exclusivement destinée à la consommation de la famille (lapins, volailles, porcs, chèvres et moutons) ou à l'agrément de la famille (chiens, chats ou autres animaux domestiques), et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.
13. Toute installation ou construction dans le secteur 1AUe, hormis les équipements publics tels que définis au paragraphe « Préambule » du présent chapitre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, et les constructions à usage d'habitation telles que définies à l'article 1AU2.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 sont autorisées à condition :
 - a) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,

- b) qu'elles constituent ou fassent partie d'une opération d'ensemble (Z.A.C., lotissement, permis groupé, ...) portant sur tout ou partie de la zone,
 - c) qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation du présent P.L.U. (pièce n°5),
2. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'ensemble des articles du règlement de la zone 1AU ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.
 3. Les activités artisanales ou commerciales sont autorisées à condition d'être contiguës ou internes à une construction principale à destination d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de service public ou d'intérêt collectif, ou encore à condition d'être installées dans une annexe à l'habitation.
 4. Les entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement d'une autre activité autorisée dans la zone, et d'être limités à des locaux accessoires. Un local d'entreposage est ici considéré comme accessoire si sa surface de plancher ne dépasse pas la moitié de la surface de plancher du local d'activité dont il dépend.
 5. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des fouilles archéologiques ou au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol autorisée dans la zone.
 6. Dans le secteur 1AUe, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - a) qu'elles soient limitées à un logement par équipement public et qu'elles soient indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des installations de la zone
 - b) ou bien qu'elles soient destinées au logement exclusif de personnes âgées ou médicalisées.

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Définitions :

- *La plateforme est l'emprise globale de la rue hors talus et accotements ; elle comprend à la fois la chaussée, le(s) trottoir(s), les aménagements cyclables, ainsi que le stationnement et les plantations (arbres d'alignement, haies, noues, fossés, ...) accompagnant le linéaire de la rue.*
- *La chaussée est l'espace de la voie destiné au transit des véhicules à moteur (voitures, camions, motos, ...).*
- *La voie primaire est la voie d'accès principale à la zone, alors que les voies secondaires sont des voies de desserte à caractère piéton prédominant.*

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des

impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins 6,50 mètres de largeur.

Pour les voies secondaires, cette largeur peut être réduite à 5,00 mètres à condition que la plateforme n'accueille pas de stationnement linéaire et que la chaussée soit à sens unique de circulation.

4. Circulation et stationnement des véhicules motorisés :

- Les chaussées ne doivent pas mesurer :
 - moins de 3,50 mètres de large
 - plus de 5,00 mètres de large, excepté de façon ponctuelle pour aménager par exemple une placette ou une aire de retournement.
- Les emplacements de stationnement longeant la chaussée doivent avoir une largeur minimale de 2,00 mètres quand la voie en est pourvue.

5. Circulations douces :

- Les cheminements piétons et cyclables doivent être conçus de façon à lier l'opération au tissu urbain existant et à venir.
- Sur les voies de distribution primaire, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire. Par contre, les voies secondaires peuvent être aménagées sans distinction matérielle entre chaussée et trottoir.
- Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
- Les sentiers piétons doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
- Les nouvelles pistes cyclables doivent avoir au moins 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation.

II- Accès

Définition :

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée cadastrée.
2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
3. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

4. Un groupe de garages ne peut avoir qu'un seul accès commun à la voie publique.
5. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.
6. Les accès situés en agglomération sur route départementale doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (permission de voirie) à déposer auprès du gestionnaire de la voie avec avis préalable de la commune.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.
- Les constructions principales implantées en seconde ligne doivent avoir des branchements aux réseaux indépendants des branchements de la construction principale implantée en première ligne.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

- Le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif sera respecté.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement doit être demandé et respecté.

1. Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

2. Eaux pluviales :

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront soit rejetées dans le réseau public recueillant les eaux pluviales (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné), soit recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour

l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

Définition : L' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.

Dans les secteurs 1AU et 1AUa :

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction principale doit être implantée avec un recul inférieur ou égal à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.
Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle.
Cette règle ne s'applique pas aux extensions habitables de la construction principale.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales implantées en seconde ligne.
2. La façade sur rue des annexes ne doit pas être implantée en avant de la façade sur rue de la construction principale.
Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique uniquement par rapport à la rue vers laquelle s'oriente la façade « avant » de la construction principale.
Pour les annexes dédiées au stationnement des véhicules, le recul de la porte de garage ne pourra pas être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.
3. Aucune règle d'implantation n'est fixée par rapport aux espaces verts publics et aux cheminements piétons ou cyclables.

Dans les secteurs 1AUb et 1AUe :

Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

1. Constructions principales et leurs extensions :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Annexes isolées ou contiguës à la construction principale :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

Dans les secteurs 1AU et 1AUa :

Sur une même propriété, les constructions doivent être soit contiguës, soit distantes au minimum de 4 mètres entre elles.

Une distance minimale de 15 mètres doit également être respectée entre les constructions principales implantées en première ligne et les constructions principales implantées en seconde ligne.

Ces prescriptions ne concernent pas les annexes isolées.

Dans le secteur 1AUe :

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.

Hors secteurs spécifiques 1AUa et 1AUe :

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. Annexes isolées : par logement, l'emprise totale des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder 40m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 30m² pour l'ensemble des abris de jardins et autres remises. Le nombre d'annexes isolées est limité à 2 par logement.

Dans le secteur 1AUa :

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même unité foncière ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. Annexes isolées : par logement, l'emprise totale des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder 20m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 30m² pour l'ensemble des abris de jardins et autres remises. Le nombre d'annexes isolées est limité à 2 par logement.

Dans le secteur 1AUe :

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate).

En cas de toiture à la Mansart (c'est-à-dire avec brisis et terrasson), la hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au sommet du brisis et non pas à l'égout.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Dans les secteurs 1AU et 1AUa :

1. Constructions principales (y compris extensions habitables) : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres.
Le nombre d'étages est limité à un rez-de-chaussée plus 2 niveaux, avec la possibilité d'aménager les combles.
Règle alternative valable uniquement pour les équipements publics et pour les logements dédiés aux personnes âgées ou aux personnes à mobilité réduite : dans le secteur 1AUa, la hauteur maximale fixée peut être dépassée de 3 mètres (et donc d'un étage supplémentaire), sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage et les conditions de prospect définies à l'article 1AU7.

2. Annexes isolées ou contiguës : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 mètres.

Dans le secteur 1AUe :

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dans l'ensemble de l'article 1AU11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.
2. Les dispositions particulières de l'article 1AU11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
3. Les dispositions particulières de l'article 1AU11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas au secteur 1AUe.
4. Dans tous les autres cas, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - A) le volume et la toiture,
 - B) l'aspect et la couleur,
 - C) les éléments de façade,
 - D) l'adaptation au sol,
 - E) les murs et clôtures.

A) Le volume et la toiture

- Toutes les formes de toitures sont autorisées, y compris les toits terrasses.
- L'aménagement des combles (y compris des combles à la Mansart) est autorisé mais limité à un seul niveau de comble habitable.

B) L'aspect et la couleur

Couvertures

- Les tôles, bacs acier, fibrociments et autres matériaux composites de couverture ne sont autorisés qu'à condition de reproduire la forme et la couleur d'une couverture en tuiles, en ardoise ou en zinc.
- La pose de baies de toiture et de capteurs solaires est également autorisée ; elle doit être particulièrement étudiée pour éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade ; l'intégration dans le plan de toiture est également imposée.
- Dans le secteur 1AUa, les toitures terrasses de plus de 40m² doivent être végétalisées.

Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
- Les carrelages de parement sont interdits.
- Les bardages sont autorisés à condition d'être en bois, en zinc ou en cuivre (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents).
- Les couleurs vives ou brillantes sont interdites, sauf pour des enseignes ou pour des éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.
- L'isolation par l'extérieur doit être privilégiée.

C) Les éléments de façade

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public,
- les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.

D) L'adaptation au sol

- Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.
- Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer les fonds voisins.
- Les surfaces imperméabilisées (hors constructions) sont limitées à 20% de la surface du terrain. Les matériaux perméables et drainants seront donc privilégiés pour l'aménagement des espaces de circulation, de stationnement, ...

E) Murs et clôtures

Murs et clôtures sur limites séparatives :

- Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
- Les clôtures de type barrières de chantier sont interdites pour édifier une clôture définitive.
- Les clôtures de type panneaux de bois ou de matériaux composites sont interdites.
- La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre par rapport au terrain naturel ou par rapport au sol de la terrasse en cas de terrasse surélevée.

Murs et clôtures sur espaces publics :

- Les clôtures en façade sur l'espace public doivent participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
- Les éventuelles clôtures sur espace public doivent être constituées :

- * soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage implanté derrière la haie par rapport à l'espace public
 - * soit d'un muret ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), surmonté ou non de piliers et d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal (grillage excepté), et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
- Les éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
 - Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser :
 - * 1,80 mètre pour les piliers et portails
 - * 1,20 mètre pour les dispositifs à claire-voie et les haies.Ces mesures sont prises hors mur de soutènement éventuel.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

A) Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :

- | | |
|--|--|
| - logement (collectif ou individuel) : | 1 emplacement pour les occupants par tranche de 70m ² |
| - ensemble de logements collectifs : | ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 4 logements |
| - ensemble de maisons individuelles : | ajouter 1 emplacement pour les visiteurs sur voirie par groupe de 2 maisons |
| - hôtel : | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant : | 1 emplacement pour 15 m ² |
| - commerce > 150m ² : | 1 emplacement pour 30 m ² |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles : | 1 emplacement pour 5 places |
| - bureaux : | 1 emplacement pour 30 m ² |
| - hôpital, clinique : | 1 emplacement pour 3 lits |
| - maison de retraite : | 1 emplacement pour 5 lits |
| - artisanat : | 1 emplacement pour 50 m ² |
| - atelier automobile : | 1 emplacement pour 25 m ² |
| - équipement public : | pas de prescriptions. |

Dans le secteur 1AUa, afin de pouvoir réaliser une opération d'ensemble visant à créer un quartier à caractère piéton prédominant, il sera exceptionnellement autorisé de regrouper tout ou partie des emplacements de stationnement issus du décompte ci-dessus sous forme d'un ou plusieurs parking(s) périphérique(s), à condition qu'aucun lot ne soit distant de plus de 150 mètres (parcourus à pied) d'un de ces parkings.

B) Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage ou logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux vélos devront respecter les normes en vigueur qui sont régies notamment par le code de la construction et de l'habitation et par le code du commerce.

Pour les maisons individuelles implantées sur un terrain de plus de 12 mètres de largeur (mesurés en limite de l'espace public ou commun), au moins un des emplacements sera réalisé à l'extérieur des constructions mais en dehors de l'accès au garage.

C) Cas d'exonération totale ou partielle

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

D) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logements collectifs et bureaux	voir Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation
- hôtellerie	10 m ² par opération
- autre activité économique	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
- établissement d'enseignement	1 m ² pour 15 élèves
- autre équipement public	suivant les besoins de l'opération.

Exceptions : les commerces comprenant moins de 150 m² de surface de plancher et les maisons individuelles ne sont pas concernés.

La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 3 m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les parkings publics ou privés doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètre du sol.
3. Le stationnement linéaire sur voirie doit être accompagné de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE 1 AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- Des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 1 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

ZONE 1AUx

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée essentiellement aux activités économiques (bureaux, services, commerces, hôtellerie-restauration, entrepôts, artisanat, petite industrie) et aux équipements publics.

Préambule :

1. Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
2. Les élevages de toute nature, y compris ceux qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.
3. Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore ou olfactive à l'extérieur du périmètre de la zone 1AUx.

4. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) pouvant générer un périmètre de protection à l'extérieur du périmètre de la zone 1AUx.
5. Les dépôts de déchets et les stockages de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone. Cette interdiction concerne également les déchetteries et les entreprises spécialisées en recyclage de matériaux.
6. Les dépôts de véhicules non autorisés à circuler sur la voie publique.
7. Les carrières.
8. Les étangs et piscines ; ne sont pas concernés par cette interdiction les bassins de rétention des eaux pluviales et les réserves incendie.
9. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
10. Les habitations légères de loisirs.
11. Le stationnement de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs sauf ceux qui sont destinés à l'exposition-vente professionnelle.
12. L'extension des logements existants.

ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les logements sont admis s'ils remplissent l'ensemble des conditions suivantes :
 - être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations de la zone
 - être limité à un seul logement par établissement
 - être intégré dans un bâtiment à usage principal d'activité ou d'équipement public
 - être limité à une Surface de Plancher de 80 m².
2. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'ensemble des articles du règlement de la zone 1AUx ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Définitions :

- *La plateforme est l'emprise globale de la rue hors talus et accotements ; elle comprend à la fois la chaussée, le(s) trottoir(s), les aménagements cyclables, ainsi que le stationnement et les plantations (arbres d'alignement, haies, noues, fossés, ...) accompagnant le linéaire de la rue.*

- *La chaussée est l'espace de la voie destiné au transit des véhicules à moteur (voitures, camions, motos, ...).*
- *La voie primaire est la voie d'accès principale à la zone, alors que les voies secondaires sont des voies de desserte à caractère piéton prédominant.*

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises mais doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) et aux poids-lourds de faire aisément demi-tour.
3. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins 6,50 mètres de largeur.
4. Circulation et stationnement des véhicules motorisés :
 - La chaussée ne doit pas mesurer moins 5,00 mètres de large.
 - Les emplacements de stationnement longeant la chaussée doivent avoir une largeur minimale de 2,00 mètres quand la voie en est pourvue ; cette largeur est portée à 2,50 mètres s'il s'agit d'emplacements pour poids-lourds.
5. Circulations douces :
 - Sur les voies ouvertes à la circulation automobile, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire.
 - Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
 - Les nouveaux sentiers piétons doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
 - Les nouvelles pistes cyclables doivent avoir au moins 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation.

II- Accès

Définition :

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée cadastrée.
2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.
- Les constructions principales implantées en seconde ligne doivent avoir des branchements aux réseaux indépendants des branchements de la construction principale implantée en première ligne.

I - Eau potable

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

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau n'est possible que dans la mesure où la consommation prévisionnelle est compatible avec les débits communaux, sans préjudice pour les activités et les habitations environnantes. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

II – Assainissement

- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

1. Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.

2. Eaux usées artisanales et industrielles

Les effluents seront traités séparément suivant les cas :

- soit rejetés dans le réseau public d'assainissement si un prétraitement approprié et aux conforme aux réglementations en vigueur permet de respecter les caractéristiques du réseau et du système d'épuration
- soit rejetés dans le réseau d'eau pluviale ou le milieu naturel, s'ils sont traités et épurés complètement par l'industriel, ou s'ils ne nécessitent aucun traitement, au vu des réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront soit rejetées dans le réseau public recueillant les eaux pluviales (s'il existe et s'il est suffisamment

dimensionné), soit recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage des espaces verts par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

- En cas de raccordement au réseau public, les zones de stationnement ≥ 6 places devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

III - Electricité - Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.
2. La zone 1AUx devra être obligatoirement desservie par un réseau d'énergie électrique d'une tension minimum suffisante pour satisfaire les besoins des établissements qui l'occuperont.

ARTICLE 1AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE 1AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
Toutefois, afin d'assurer une harmonie d'implantation avec le bâti historique préexistant dans la zone, aucune marge de recul ne sera exigée pour les constructions qui viendraient s'implanter dans le prolongement du bâtiment principal de l'ancienne gare.
2. Aucune règle d'implantation n'est fixée par rapport aux espaces verts publics et aux cheminements piétons, cyclables ou ferroviaires.
3. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non jointives devront être éloignées d'une distance suffisante pour permettre l'entretien du sol et la lutte contre l'incendie.
2. Entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant l'éclairage des locaux d'habitation ou de travail, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies.

ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 9 mètres.
2. La hauteur des constructions est calculée du terrain fini à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate).
3. Les dispositions de l'article 1AUx10 ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ni aux cheminées, silos et autres constructions techniques ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation du sol admises dans la zone.

ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

1. Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
La démolition est interdite pour toutes les constructions remarquables repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U., car ces édifices ont une valeur patrimoniale suffisante pour avoir un fort impact sur l'identité culturelle et sur le paysage urbain de la commune.
2. Dans l'ensemble de l'article 1AUx11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.
3. Les dispositions particulières de l'article 1AUx11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

4. Dans tous les autres cas, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- A) le volume et la toiture,
- B) l'aspect et la couleur,
- C) les éléments de façade,
- D) les aires de stockage,
- E) les murs et clôtures.

A) Le volume et toiture :

1. Les nouvelles constructions doivent être couvertes soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à deux pans principaux dont le faîtage principal est sensiblement parallèle à l'axe de la rue desservant ladite construction.
2. Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

B) L'aspect et la couleur :

1. Les façades et toitures doivent présenter des matériaux d'un entretien facile.
2. Sauf réfection à l'identique d'un bâtiment préexistant, les toitures à pans dont la pente est supérieure ou égale à 15% doivent être couvertes de tuiles ou tout autre matériau reproduisant la forme et la couleur d'une couverture en tuiles.
3. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
4. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.
5. Seules les couleurs pastel aux tonalités chaudes sont autorisées en façade, exception faite des enseignes, des capteurs solaires et des éléments ponctuels de la façade.
6. La mise en peinture des éléments de modénature en pierre naturelle est interdite.
7. L'isolation par l'extérieur des bâtiments n'est autorisée que sur les façades des constructions principales ne possédant pas d'éléments de modénature (encadrements de baies ouvragés, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...) et sur les annexes sans caractère architectural particulier.
8. Pour les constructions remarquables repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U., les façades enduites seront revêtues d'un enduit traditionnel à base de chaux et de sable, éventuellement teinté dans la masse, la chaux permettant la migration de l'humidité. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel. Seules les couleurs sable naturel ou pastel sont autorisées.
9. Pour les constructions remarquables repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U., la surface des baies de toiture + capteurs solaires ne doit pas dépasser 30% de la surface du pan de toiture concerné.

C) Eléments de façade :

Pour les constructions remarquables (repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U.) sont interdits :

- La destruction et le camouflage des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...).
- Le remplacement des fenêtres à plusieurs vantaux par un châssis à un seul vantail.
- La transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes.

Pour toutes les constructions sont interdits :

- Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
- Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.

D) Les aires de stockage :

Les aires de stockage de matériaux non valorisés à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis les voies de circulation publiques ni depuis les voies de chemin de fer. Des éléments de clôture – de préférence végétaux – peuvent assurer cette protection visuelle.

E) Les murs et clôtures

Murs et clôtures sur limites séparatives :

1. Les éventuelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
 - soit d'un grillage rigide de couleur verte ou grise, avec ou sans soubassement maçonné ; cet éventuel muret ne doit pas dépasser 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain fini, hors mur de soutènement éventuel. Une haie vive d'essences à feuilles caduques peut venir doubler le grillage.
2. Par rapport au terrain fini, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,30 mètres, hors mur de soutènement éventuel.
3. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.

Murs et clôtures sur espaces publics :

1. Les éventuelles clôtures doivent être constituées d'un grillage rigide de couleur verte ou grise, avec ou sans soubassement maçonné ; cet éventuel muret ne doit pas dépasser 0,50 mètre de hauteur par rapport à l'espace public, hors mur de soutènement éventuel.
2. Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,30 mètres, hors mur de soutènement éventuel.
3. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.

ARTICLE 1AUx 12 - STATIONNEMENT

A) Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :

- logement :	2 emplacements par logement
- hôtel :	1 emplacement par chambre
- restaurant :	1 emplacement pour 15 m ²
- commerce :	1 emplacement pour 30 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles :	1 emplacement pour 5 places
- bureaux :	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique :	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite :	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat, industrie, entrepôt :	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile :	1 emplacement pour 25 m ²
- équipements publics :	pas de prescriptions

B) Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage ou logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal V.L. sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux vélos devront respecter les normes en vigueur qui sont régies notamment par le code de la construction et de l'habitation et par le code du commerce.

C) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement et bureaux	voir Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation
- hôtellerie	10 m ² par opération
- autre activité économique	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
- établissement d'enseignement	1 m ² pour 15 élèves
- autre équipement public	suivant les besoins de l'opération.

Exception : les commerces comprenant moins de 150 m² de surface de plancher ne sont pas concernés.

La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 3 m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les parkings publics ou privés doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètre du sol.

ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE 1AUx 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

3- Limitation du ruissellement des eaux pluviales

- Les surfaces dédiées au stationnement des véhicules légers doivent être constituées de matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

ARTICLE 1AUx 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

ZONE 2 AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat, et aux équipements collectifs. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Ainsi, la zone 2AU ne pourra être mise en œuvre qu'après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU.

La zone 2AU est concernée en partie par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 2AU est également concernée par des aléas consécutifs à l'arrêt définitif des travaux miniers d'exploitation de houille, de cuivre et de plomb :

- aléas « Eau » (risque de remontée de nappe).

La cartographie de cet aléa est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

Préambule :

1. Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.
2. L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont listées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.
2. Les clôtures à condition qu'elles soient conçues en structure facilement démontable, c'est-à-dire qu'elles ne comportent ni mur ni muret.

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Clôtures non agricoles :

- Les éventuelles clôtures doivent être constituées soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, soit d'un grillage de couleur vert foncé, gris ou brun, doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
- La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

2. Les prescriptions de l'article 2AU11 concernant l'aspect extérieur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE 2 AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

**ARTICLE 2 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

Caractère de la zone

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

La zone A comprend un secteur agricole spécifique Ah accueillant une maison d'habitation qui n'est plus en lien avec l'activité agricole.

La zone A est concernée en partie par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone A est également concernée par des aléas consécutifs à l'arrêt définitif des travaux miniers d'exploitation de houille, de cuivre et de plomb :

- aléas « Eau » (risque de remontée de nappe).

La cartographie de cet aléa est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

Préambule :

1. Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.
2. L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public

- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont admises sous condition dans l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ; ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole.
3. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole. Les bâtiments d'habitation existants ne peuvent faire l'objet d'extensions, de nouvelles annexes et de piscines qu'à l'intérieur des secteurs spécifiques Ah.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités et travaux autorisés dans la zone, aux infrastructures de transports terrestres (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou aux fouilles archéologiques, ainsi qu'aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.
5. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides repérées sur le règlement graphique du P.L.U., sont autorisés sous conditions cumulatives :
 - d'existence d'un caractère d'intérêt général comme défini par l'article L211-7 du code de l'environnement ou par les articles L102-1 à L102-3 du code de l'urbanisme,
 - d'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable,
 - de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.

Il appartiendra au pétitionnaire de vérifier si les terrains concernés remplissent les critères caractérisant une zone humide au sens de la réglementation.

6. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.
7. Les installations de production d'énergie mécanique du vent et d'énergie solaire, à condition d'occuper une faible emprise au sol, de ne pas perturber l'activité agricole, pastorale ou forestière de la zone, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
8. Les installations de production d'énergie renouvelable par méthanisation, à condition d'être directement liées à l'activité agricole, de ne pas engendrer de pollution atmosphérique, de ne pas perturber l'activité agricole, pastorale ou forestière de la zone, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
9. Pour les constructions existantes non autorisées dans la zone : l'adaptation, la réfection ou le changement de destination (mais pas l'extension) à condition que ces transformations ne compromettent pas l'activité agricole de la zone ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne peut se faire qu'au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
10. Les constructions autorisées par les alinéas précédents de l'article A2 ne seront autorisées qu'à condition :
 - qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » repérés sur le règlement graphique ; cette prescription ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.
 - qu'elles respectent une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau afin de ne pas faire obstacle au passage des engins et des personnes en ayant la charge de l'entretien.
 - qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des périmètres définis comme zones humides sur le règlement graphique du P.L.U.
 - qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des terrains classés au titre des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » repérés sur le règlement graphique.

Les quatre prescriptions de cet alinéa ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Hors talus éventuellement nécessaires à l'aménagement de la plateforme, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

Définition :

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
3. Toute création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur une route départementale est interdite.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

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

Pour les installations non domestiques nécessitant une consommation d'eau particulièrement importante, le raccordement au réseau d'eau public n'est possible que dans la mesure où la consommation prévisionnelle est compatible avec les débits communaux, sans préjudice pour les activités et les habitations environnantes. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

II – Assainissement

- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement d'assainissement collectif / non collectif doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

1. Eaux usées domestiques

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction devra être assainie suivant un dispositif conforme aux réglementations en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux usées agricoles ou assimilées industrielles

Les effluents seront traités séparément suivant les cas :

- soit rejetés dans le réseau public d'assainissement si un prétraitement approprié et conforme aux réglementations en vigueur permet de respecter les caractéristiques du réseau et du système d'épuration
- soit rejetés dans le réseau d'eau pluviale ou le milieu naturel, s'ils sont traités et épurés complètement par le propriétaire de l'installation, ou s'ils ne nécessitent aucun traitement, au vu des réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.
- Les rejets des réseaux de drains agricoles directement dans les cours d'eau sont interdits. Ainsi, entre l'exutoire du drain collecteur et le cours d'eau, un dispositif de sortie de drains doit être aménagé, permettant l'éloignement physique des rejets avec le cours d'eau.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : l' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.

1. Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul minimale de :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement (limite cadastrale d'emprise) des routes départementales
 - 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
2. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

1. Annexes à l'habitation (isolées ou contiguës à la construction principale) :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

2. Autres constructions et leurs extensions :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.

Dans le secteur Ah :

1. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante à agrandir.
2. Annexes à l'habitation : l'emprise au sol de chaque annexe (isolée ou accolée à la construction principale) ne peut excéder 20m².
3. Annexes à l'habitation : le nombre d'annexes isolées est limité à 1 par unité foncière + 1 piscine.
4. L'emprise au sol du bassin d'une piscine ne peut excéder 25m².
5. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

Hors secteur Ah :

Sans objet (voir article A2).

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement autorisées dans la zone est fixée à 7 mètres.
2. La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation est fixée à 3,00 mètres.
3. La hauteur maximale des constructions et installations agricoles est fixée à 15 mètres.
4. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse).
5. Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.
6. Les règles de hauteur ne s'appliquent ni aux cellules à grains et silos nécessaires aux activités agricoles, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2. Façades :

- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
- Les bardages autres que le bois sont interdits.
- Les couleurs vives ou brillantes sont interdites.

3. Clôtures non agricoles :

- Les éventuelles clôtures doivent être constituées soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, soit d'un grillage de couleur vert foncé, gris ou brun, doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
- La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

4. Les prescriptions particulières des alinéas 2 et 3 de l'article A11 concernant l'aspect extérieur des constructions ne s'appliquent ni aux cellules à grains et silos nécessaires aux activités agricoles, ni aux ouvrages techniques nécessaires

au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Le classement en « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations à hautes tiges et des haies. La création de voiries non supports à l'urbanisation y est toutefois tolérée.
2. Les parkings publics ou privés doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètres du sol.
3. La végétation ripicole doit être préservée et entretenue le long des cours d'eau, excepté pour des travaux de renaturation ou de lutte contre les crues engagés par une collectivité publique.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

3- Limitation du ruissellement des eaux pluviales

- Les surfaces dédiées au stationnement des véhicules doivent être constituées de matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

Caractère de la zone

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend trois secteurs spécifiques :

- Nj correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins, les garages individuels et les piscines sont autorisés,
- Ne correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil de certains équipements publics,
- Ni correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil d'équipements liés aux loisirs de plein-air.

La zone N est concernée en partie par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone N est également concernée par des aléas consécutifs à l'arrêt définitif des travaux miniers d'exploitation de houille, de cuivre et de plomb :

- aléas « Eau » (risque de remontée de nappe).
- aléas « Mouvements de terrain ».

La cartographie de ces aléas est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

La zone N est enfin concernée par la présence de cavités souterraines (hors mines). La cartographie de ces cavités est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

Préambule :

1. Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.
2. L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services

publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont admises sous condition dans l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou aux fouilles archéologiques.
2. Les constructions et installations nouvelles sont admises si elles remplissent au moins une des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site naturel ou forestier,
 - qu'elles permettent l'aménagement d'aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations des sols admises dans la zone,
 - qu'il s'agisse d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics,
 - qu'elles soient listées au paragraphe suivant concernant les secteurs spécifiques.

3. Dans les secteurs spécifiques sont également autorisés :

Dans le secteur Nj : les piscines, les garages individuels ainsi que les abris de jardins et à animaux domestiques, à condition qu'ils soient limités en nombre à un abri et un garage par unité foncière.

Dans le secteur NI : les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des étangs, ou aux activités de loisirs liés à la pêche, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Dans le secteur Ne : les installations et aménagements liés aux activités de détente en plein-air (parcs publics, parcours de santé ou de découverte de la

nature...), ainsi que les équipements techniques nécessaires à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable.

4. Pour les constructions existantes non autorisées dans la zone, l'adaptation, la réfection ou le changement de destination (mais pas l'extension) sont autorisés à condition que ces transformations ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne peut se faire qu'au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
5. Les constructions autorisées par les alinéas précédents de l'article N2 ne seront autorisées qu'à condition :
 - qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » repérés sur le règlement graphique ; cette prescription ne s'applique pas aux annexes et extensions des constructions existantes.
 - qu'elles respectent une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau afin de ne pas faire obstacle au passage des engins et des personnes en ayant la charge de l'entretien.
 - qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des terrains classés au titre des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » repérés sur le règlement graphique.
 - qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des « zones humides prioritaires pour la gestion de l'eau, à protéger et à mettre en valeur » repérées sur le règlement graphique.

Les quatre prescriptions de cet alinéa ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

6. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides prioritaires pour la gestion de l'eau et repérées sur le règlement graphique, sont autorisés sous conditions cumulatives :
 - d'existence d'un caractère d'intérêt général comme défini par l'article L211-7 du code de l'environnement ou par les articles L102-1 à L102-3 du code de l'urbanisme,
 - d'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable,
 - de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.

Il appartiendra au pétitionnaire de vérifier si les terrains concernés remplissent les critères caractérisant une zone humide au sens de la réglementation.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

II- Accès

Définition :

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
3. Toute création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur une route départementale est interdite.
4. Les accès situés en agglomération sur route départementale doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (permission de voirie) à déposer auprès du gestionnaire de la voie avec avis préalable de la commune.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

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

II – Assainissement

- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement d'assainissement collectif / non collectif doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

1. Eaux usées

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction devra être assainie suivant un dispositif conforme aux réglementations en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.
- Les rejets des réseaux de drains agricoles directement dans les cours d'eau sont interdits. Ainsi, entre l'exutoire du drain collecteur et le cours d'eau, un dispositif de sortie de drains doit être aménagé, permettant l'éloignement physique des rejets avec le cours d'eau.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : l' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.

1. Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul minimale de :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement (limite cadastrale d'emprise) des routes départementales
 - 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
2. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

1. Annexes à l'habitation (isolées ou contiguës à la construction principale) :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

2. Autres constructions et leurs extensions :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.

1. Annexes à l'habitation :

L'emprise au sol d'un abri de jardin ou à animaux domestique ne peut excéder 20 m².

L'emprise au sol d'un garage individuel ne peut excéder 35 m².

L'emprise au sol totale des annexes isolées ou accolées à la construction principale ne peut excéder 40m² par unité foncière.

2. Annexes à l'habitation : le nombre d'annexes isolées est limité à 2 par unité foncière.

3. L'emprise au sol du bassin d'une piscine ne peut excéder 25m².

4. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation est fixée à 3 mètres.

2. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 7 mètres.

3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse).

4. Les règles de hauteur de l'article N10 ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2. Façades :

- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
- Les bardages autres que le bois sont interdits.
- Les couleurs vives ou brillantes sont interdites.

3. Clôtures non agricoles :

- Les éventuelles clôtures doivent être constituées soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, soit d'un grillage de couleur vert foncé, gris ou brun, doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
- La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

4. Les prescriptions particulières des alinéas 2 et 3 de l'article N11 concernant l'aspect extérieur des constructions ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Le classement en « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations à hautes tiges. La création de voiries non supports à l'urbanisation y est toutefois tolérée.
2. L'aménagement de pistes piétonnes et/ou cyclables à l'intérieur des « zones humides prioritaires pour la gestion de l'eau, à protéger et à mettre en valeur » devra être effectué sans remblaiements, par exemple sous forme d'un platelage bois posé sur plots ou sur pieux.

3. La végétation ripicole doit être préservée et entretenue le long des cours d'eau, excepté pour des travaux de renaturation ou de lutte contre les crues engagés par une collectivité publique.
4. Les parkings publics ou privés doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètres du sol.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

2- Limitation du ruissellement des eaux pluviales

- Les surfaces dédiées au stationnement des véhicules légers doivent être constituées de matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

A N N E X E S

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L151-40 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L230-1

« Les droits de délaissement prévus par les articles L.152-2, L.311-2 ou L.424-1 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Article L230-2

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

Article L230-3

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

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

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

La date de référence prévue à l'article L.322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à

l'article L.424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L.102-13 et L.424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

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

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

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

La date de référence prévue à l'article L.322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L.102-13 et L.424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

Article L230-4

« Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L.152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3. »

Article L230-5

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le

prix dans les conditions prévues à l'article L.222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-6

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

2. Définition des espaces boisés classés

Article L113-1 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

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

Article L113-2 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

Article L421-4 (modifié par la Loi n°2016-1087 du 08 août 2016 – art. 81)

« Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 ou classé en application de l'article L.113-1. »

3. Définition de la surface de plancher

Article L111-14 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.»

Article L331-10 (créé par la Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 – art. 28)

« L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L.331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. »

LEXIQUE

PRECISIONS RELATIVES A CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE

Voir « toit terrasse ».

ACTIVITES

Toutes activités économiques à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlement a prévu une désignation spécifique définie ci-après.

ACTIVITES ARTISANALES

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Mode de calcul du recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

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

Ne sont pas compris les petits éléments architecturaux en saillie (auvents, balcons) ni les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

ANNEXE

Construction secondaire de faible surface, accolée ou non à la construction principale mais n'ayant pas d'accès direct à la construction principale. Non destinées à l'habitation, les annexes peuvent être, entre autres, des réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct à la construction principale ne sont pas des annexes, mais des extensions. En revanche, un petit bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

La superficie d'un bâtiment annexe dépendant d'un bâtiment d'habitation doit être inférieure à 50m², voire moins si le règlement le précise.

ARBRES DE HAUTES TIGES

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

La définition de l'architecture contemporaine est un exercice plutôt périlleux, car l'architecture constitue l'expression d'une société, société qui évolue au fil du temps.

Voici une tentative de définition :

1. L'architecture contemporaine est étymologiquement l'architecture du temps présent et cette qualification est donnée aux courants architecturaux de ces dernières décennies appartenant à l'histoire immédiate. Mais d'une façon encore plus générale le XXe siècle est l'époque contemporaine définissant pour son architecture alors son caractère « contemporain ».

2. L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels - surtout l'acier, le verre et le béton - dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace. Il faut noter également l'importance accordée au rapport à l'environnement et aux transparences, induisant de grandes surfaces vitrées.

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

BUREAUX

Selon l'article R. 520-1-1 du code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

CARACTERE PAVILLONNAIRE

Cette notion décrit une forme urbaine caractérisée par une construction indépendante de faible hauteur et généralement composée d'un corps de bâtiment et d'une toiture. Elle peut comprendre plusieurs logements.

CHIEN ASSIS (voir lucarne)

Lucarne à toit retroussé, c'est-à-dire dont la pente est opposée à celle de la toiture.



lucarne **retroussée**, ou **demoiselle** ; c'est aussi le vrai **chien-assis**
(Source : DICOBAT)

CATEGORIE DE CONSTRUCTION

Les 9 grandes catégories de constructions reconnues par le code de l'urbanisme sont les suivantes :

- habitat
- hébergement hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- entrepôt
- industrie
- exploitation agricole ou forestière
- services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou

rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COMMERCE

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

Concernant les locaux accueillant des activités de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de télé-assistance pour lesquelles il n'y a pas d'accueil physique du public mais bien présentation au public de produits ou services, dans l'attente de précisions jurisprudentielles, ils semblent relever de la destination « bureaux » en raison de l'absence d'accès du public aux locaux.

COMBLE(S)

Le(s) comble(s) est (sont) la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou « en mitoyenneté »).

CONSTRUCTIONS EN ORDRE DISCONTINU

De telles constructions sont implantées chacune en retrait des deux limites séparatives latérales (ou « maison isolée sur sa parcelle »).

DEROGATION

Les règles définies par un P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.

EGOUT

L'égout de toiture – à l'opposé du faîtage – est la partie de la limite (ou ligne basse) évacuant les eaux de pluies d'un pan de couverture. Son altitude est à préciser sur les élévations des façades du permis de construire ainsi que sur le plan masse.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTERET GENERAL

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.)

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'intérêt général, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc. ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...)
- les aires de jeux et de loisirs.
- etc.

Ces équipements – qui sont des bâtiments – ne doivent cependant pas être confondus avec les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics », qui sont des ouvrages exclusivement techniques et non habitables de type poste de transformation électrique, poste de relevage, antenne-relais, etc.

EMPLACEMENT RESERVE (voir également chapitre « Annexes »)

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale au sol du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

ENTREPOTS

Cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale (extension de la surface habitable, véranda...), ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FACADE

Façade d'une construction (voir également Façade d'un terrain)

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain (voir également Façade d'une construction)

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il a plusieurs façades.

FENETRE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture,...

HABITAT INDIVIDUEL ET HABITAT COLLECTIF

Selon le Code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plus de deux logements, répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Les foyers et les maisons de retraite sont assimilés à ces immeubles.

INDIVIDUEL GROUPE

L'individuel groupé comporte plusieurs logements individuels dans un même permis de construire. Les logements « en bande » (maisons individuelles jumelées ou accolées disposant chacune d'une entrée particulière et ne comportant qu'un seul logement) constituent un cas particulier de l'individuel groupé.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE) quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,

- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

LARGEUR DE FACADE

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

LIMITES SEPARATIVES

Limites de propriétés qui séparent deux terrains contigus ; on distingue les limites séparatives de fond de parcelle et les limites séparatives latérales (qui relient le fond de parcelle au domaine public).

Contrairement aux clôtures donnant sur l'espace public, les clôtures des limites séparatives sont réglementées par le Code Civil et non par le règlement du P.L.U.

Mode de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

LOGEMENT

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salles d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments (destinés à de l'habitat, des équipements publics ou des activités), qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNE

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer, ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc.

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code civil)

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun.

La nature juridique de la mitoyenneté est complexe, et certaines de ces règles ne s'appliquent qu'aux murs mitoyens.

MUR PIGNON

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.

PROPRIETE

Il est rappelé qu'une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ce cas les dispositions du PLU s'appliquent à l'unité foncière.

OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous-entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

RETRAIT

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

SAILLIE

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières. Un secteur constitue donc une « sous-zone ».

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637).

La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

*Fonds : terrain, propriété foncière

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SURFACE DE PLANCHER (voir également chapitre « Annexes »)

Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction est définie par l'article L112-1 du code de l'urbanisme comme suit :

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

SURVERSE

Dispositif permettant d'écouler une phase liquide excédentaire dans un processus donné.

Exemple : Le trop plein, ou surverse, permet d'évacuer l'eau en cas d'excès d'eau dans l'étang ou de crue légère, afin de maintenir le plan d'eau au niveau souhaité. Il peut être constitué d'un simple tuyau qui, selon son issue, traverse ou contourne la digue.

L'issue du trop-plein peut être:

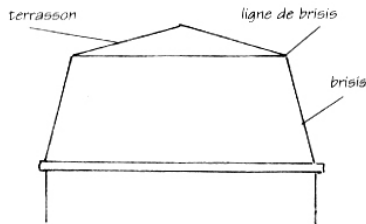
- Un tiers étang, en cas d'étangs en chapelets (contournement de la digue)
- Un fossé d'évacuation qui rejoint une rivière plus en aval (contournement de la digue)
- Une rivière (traversée de la digue).

Le même principe de surverse peut-être adapté à un dispositif de traitement des eaux pluviales à ciel ouvert qui serait constitué d'une chaîne de noues, fossés, bassins de rétention, espaces verts en creux, etc.

TOIT A LA MANSART

Toiture sur comble brisé, constituée d'un pan de toit presque vertical (le « brisis »), qui est visible depuis l'espace public, et d'un pan de toit proche de l'horizontale (le « terrasson »), qui n'est pas perceptible depuis le sol.

Le toit à la Mansart permet d'accueillir un ou plusieurs niveau(x) habitable(s) sous comble, quasiment sans perte de surface de plancher par rapport aux niveaux inférieurs. Ce type de toiture a toutefois un caractère plus urbain que rural, hormis pour certains cas particuliers d'anciennes maisons bourgeoises ou d'équipements publics.



TOIT TERRASSE

Sont considérées comme toits terrasses (ou toitures terrasses) les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non), qu'ils soient accessibles ou non. Ce type de toit est généralement dissimulé derrière un acrotère (partie supérieure d'une façade qui permet le relevé d'étanchéité du toit terrasse).

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.

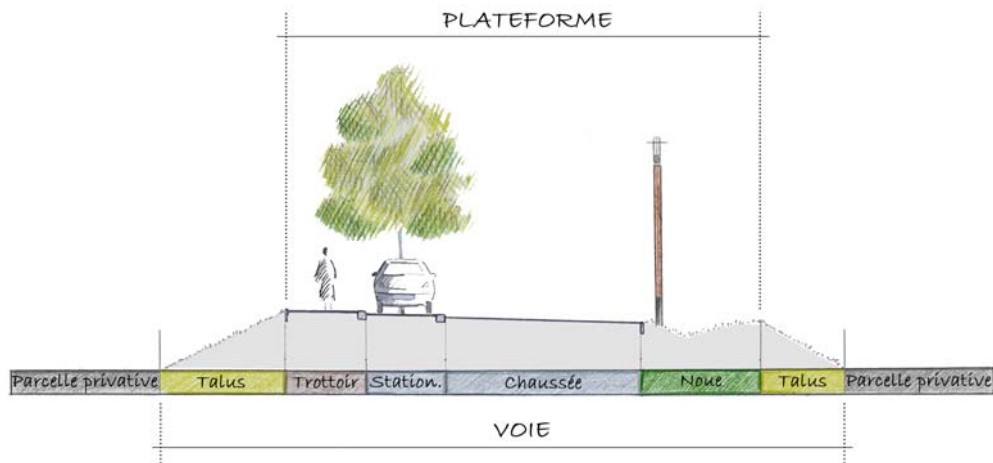
VOIE

La voie est l'emprise foncière globale de la rue, y compris talus et accotements.

Une voie primaire est une voie d'accès principale à la zone, alors qu'une voie secondaire est une voie de desserte à caractère piéton prédominant.

La plateforme est l'emprise globale de la rue hors talus et accotements ; elle comprend à la fois la chaussée, le(s) trottoir(s), les aménagements cyclables, ainsi que le stationnement et les plantations (arbres d'alignement, haies, noues, fossés, ...) accompagnant le linéaire de la rue.

La chaussée est l'espace de la voie destiné au transit des véhicules à moteur (voitures, camions, motos, ...).



VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, les réseaux dit « humides » (eaux usées, eaux pluviales, adduction d'eau) et les réseaux dits « secs » (électricité, éclairage public, gaz, téléphone, télédistribution, fibre optique...).

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : U, N...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N...)

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- * de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- * d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure de Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme traduisant la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.