

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de



3.1



SCP DESCOEUR F et C  
Architecture et Aménagement du Territoire  
49 rue des Salins  
63000 Clermont Ferrand  
Tel : 04.73.35.16.26.  
Fax : 04.73.34.26.65.  
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT D'URBANISME

### PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 26 février 2013

### ARRET DU PROJET

Délibération du conseil communautaire du 15 novembre 2018

### APPROBATION

Délibération du conseil communautaire du 24 octobre 2019

### MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

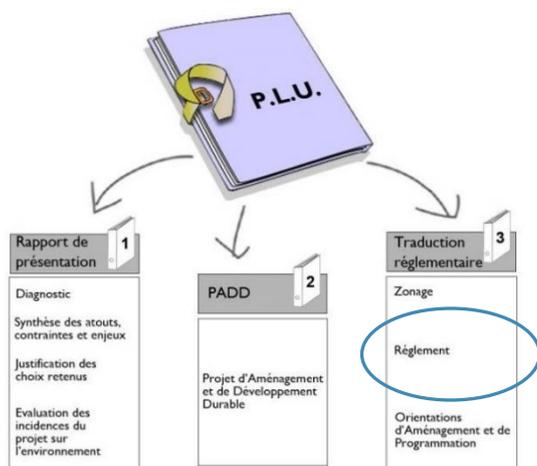


## Table des matières

Préambule .....	5
<b>Les zones urbaines</b> .....	7
La zone Ud .....	7
La zone Ug .....	11
La zone Ue .....	14
La zone Us .....	17
<b>Les zones à urbaniser</b> .....	20
La zone AUg .....	20
<b>Les zones agricoles</b> .....	23
La zone Ac .....	23
La zone Anc .....	26
<b>Les zones naturelles et forestières</b> .....	29
La zone N .....	29
Informations complémentaires .....	32



## Préambule



Le règlement est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux,
- établit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains,
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

et de documents graphiques composés :

- d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables,
- d'une planche d'informations complémentaires permettant de connaître l'ensemble des risques potentiels.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Le présent règlement divise le territoire communal en :

ZONES URBAINES	<b>Ud</b>	<p><b>La zone Ud</b> est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires ...).</p> <p>3 secteurs sont définis : <b>Ud1</b> (le fort), <b>Ud2</b> (le village traditionnel) et <b>Ud4</b> (secteur de parc en extension du village traditionnel).</p> <p>Les indices numériques 1, 2 et 4 rappellent l'appartenance de ces secteurs à l'AVAP sur lesquels s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.</p>
	<b>Ug</b>	<p><b>La zone Ug</b> est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).</p> <p>2 secteurs sont définis : <b>Ug3</b> et <b>Ug4</b>.</p> <p>Les indices numériques 3 et 4 rappellent l'appartenance de ces secteurs à l'AVAP sur lesquels s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.</p>
	<b>Ue</b>	<p><b>La zone Ue</b> est destinée à l'implantation de constructions et d'équipements public ou privé, d'intérêt général, liés aux activités administratives, touristiques, d'enseignements, associatifs, sportifs, culturels ou de loisirs.</p> <p>3 secteurs sont définis : <b>Ue2</b>, <b>Ue4</b> et <b>Ue5</b>.</p> <p>Les indices numériques 2, 4 et 5 rappellent l'appartenance de ces secteurs à l'AVAP sur lesquels s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.</p>
	<b>Us</b>	<p><b>La zone Us</b> est destinée à recevoir des activités à caractère sportif et de loisirs, avec des équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de ces activités.</p> <p>1 secteur est défini : <b>Us5</b>.</p> <p>L'indice numérique 5 rappelle l'appartenance de ce secteur à l'AVAP sur lequel s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ce secteur.</p>

ZONE A URBANISER	AUg	<p><b>La zone AUg</b> est une zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes et/ou au fur et à mesure de l'acquisition du foncier. Toute opération d'habitat devra comporter une proportion de logements sociaux au moins égale à 10% du nombre total de logements prévus sur la zone concernée.</p> <p>1 secteur est défini : <b>AUg3</b>.</p> <p>L'indice numérique 3 rappelle l'appartenance de ce secteur à l'AVAP sur lequel s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ce secteur.</p>
ZONES AGRICOLES	Ac	<p><b>La zone Ac</b> correspond à des secteurs où le maintien et/ou la restructuration des activités agricoles est nécessaire. Les constructions de bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.</p> <p>1 secteur est défini : <b>Ac5</b>.</p> <p>L'indice numérique 5 rappelle l'appartenance de ce secteur à l'AVAP sur lequel s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ce secteur.</p>
	Anc	<p><b>La zone Anc</b> correspond à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>1 secteur est défini : <b>Anc5</b></p> <p>L'indice numérique 5 rappelle l'appartenance de ce secteur à l'AVAP sur lequel s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ce secteur.</p>
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	N	<p><b>La zone naturelle et forestière N</b> est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.</p> <p>2 secteurs sont définis selon les secteurs définis par l'AVAP : <b>N4</b> (les parcs) et <b>N5</b> (le versant viticole du puy de Corent et le secteur des Vignots).</p> <p>Les indices numériques 4 et 5 rappellent l'appartenance de ces secteurs à l'AVAP sur lesquels s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.</p>

Le présent règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Les documents graphiques comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- **Des espaces de parcs et de jardins** qui sont à préserver et à mettre en valeur. La constructibilité y est limitée. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et de maraîchage d'une surface de plancher ou d'emprise au sol de 8 m<sup>2</sup> maximum et d'une hauteur à l'égout de 2.40 m, à raison d'une par unité foncière.
- **Les ripisylves des cours d'eau** doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, présentes naturellement, notamment sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau. Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux. De plus, afin d'assurer une continuité écologique suffisante ainsi qu'une lutte contre l'érosion des sols le cas échéant, la restauration de la ripisylve sur une largeur de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau est souhaitable.
- **Des alignements d'arbres et des continuités végétales** qui devront être entretenus. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter. Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

## Les zones urbaines

## La zone Ud

**La zone Ud** est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires ...).

**3 secteurs sont définis : Ud1** (le fort), **Ud2** (le village traditionnel) et **Ud4** (secteur de parc en extension du village traditionnel).

**Les indices numériques 1, 2 et 4 rappellent l'appartenance de ces secteurs à l'AVAP** sur lesquels s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Il est également impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

## 1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Secteur Ud1 : les piscines sont interdites.
	Hébergement		X	Secteur Ud4 : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m.</li> <li>La construction d'annexes et de garage est autorisée sous réserve qu'elle respecte une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum et d'une par unité foncière.</li> </ul>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	Sous condition d'être à usage artisanal et de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Entrepôt		X	Sous conditions de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

## 2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

##### **Secteurs Ud1 et Ud4 :**

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies routières et emprises publiques.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions contigües ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.
- La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

##### **Secteur Ud2 :**

Les constructions devront être implantées :

- à l'alignement de la voie de desserte,
- ou avec un retrait maximum de 3 m par rapport à cette limite. Lorsque les bâtiments seront implantés en retrait, la continuité du domaine bâti sera assurée par une clôture d'une hauteur en adéquation avec l'environnement immédiat du projet.
- ou conformément au plan de zonage.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions contigües ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.
- S'il existe déjà une construction édifiée à l'alignement, la construction nouvelle pourra s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à la voie et emprise publique (construction de second rang). Il en va de même pour les parcelles dites « en drapeau ».
- La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

##### **Secteur Ud1 :**

Les constructions doivent être édifiées de limite séparative à limite séparative.

##### **Secteurs Ud2 et Ud4 :**

Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives. Pour la partie de la construction ne jouxtant pas la limite, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée.

Les annexes de moins de  $20 \text{ m}^2$ , ainsi que les piscines, devront être implantées en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture.

Cette hauteur ne peut excéder 9 m sur une verticale donnée. Elle est portée à 2.40 m pour les annexes.

Cependant, lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente ou atteindre la côte de niveau de l'égout de toiture de la façade sur rue de la construction contigüe.

Des dispositions différentes pourront être admises pour :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

**2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :***Règles générales :*

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, et aux paysages naturels et urbains.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
- Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les remblais sont limités à 1 m et les déblais à 1.50 m. L'équilibre entre les déblais et les remblais doit être recherché.

*Règles particulières :***Secteur Ud1 :**

- Les toitures seront à faible pente (35% maximum). La toiture sera généralement à un ou deux rampants. Des dessins différents (un seul ou plusieurs rampants) seront acceptés en fonction du modèle et de l'implantation de la construction.
- Les couvertures seront en tuiles canal de teinte rouge homogène.
- Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont interdites.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant.
- L'aspect des enduits devra être celui des enduits traditionnels.
- Les serres, verrières et vérandas sont interdites.
- Clôtures sur rue : Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées de murs pleins d'une hauteur maximale d'1m80 m. Les maçonneries existantes seront conservées et restaurées. Les clôtures végétales et les palissades sont interdites.
- Clôtures séparatives : Leur hauteur est portée à 1m80 maximum.
- Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.

**Secteur Ud2 – Ud4 :**

- Les toitures seront à faible pente (35% maximum). La toiture sera généralement deux rampants. Des dessins différents (un seul ou plusieurs rampants) seront acceptés en fonction du modèle et de l'implantation de la construction.
- Les couvertures seront en tuiles canal ou romane de teinte rouge homogène.
- Les toitures terrasses, y compris végétalisées, non perceptibles depuis la rue, sont autorisées à hauteur de 20 % maximum de surface de la couverture existante. Elles sont également autorisées pour les annexes  $\leq 20$  m<sup>2</sup> et les éléments de jonction  $\leq 20$  m<sup>2</sup> entre bâtiments, non perceptibles depuis la rue.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant.
- L'aspect des enduits devra être celui des enduits traditionnels.
- Les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. Elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Clôtures sur rue : Elles seront réalisées à l'aide de murs en pierre ou de maçonneries enduites. Les murets (hauteur max. 0.60m) surmonté d'une grille sont autorisés. La hauteur des clôtures sur rue sera étudiée en fonction de l'environnement immédiat du projet.
- Clôtures séparatives : Leur hauteur est portée à 1.50 m maximum.
- Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.

**2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.

**2.4 - Stationnement :***Stationnement des véhicules motorisés :*

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place minimum par logement ou hébergement.
- Pour les autres destinations de constructions autorisées : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place si la surface est inférieure à 50 m<sup>2</sup>.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou d'une restructuration d'un bâtiment existant, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

#### Stationnement des cycles :

Pour toute nouvelle opération d'habitat collectif ou intermédiaire, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Il sera prévu 1 place de stationnement deux-roues par logement (1.5 m<sup>2</sup>), dans un local abrité.

## **3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :**

#### Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

#### Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **3.2 - Desserte par les réseaux :**

#### Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées vers un exutoire naturel sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire, ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite (*de 1 litre par seconde*) compatible avec les capacités d'écoulement du réseau public.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue.

#### Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

#### Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

## Les zones urbaines

## La zone Ug

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

2 secteurs sont définis : Ug3 et Ug4.

Les indices numériques 3 et 4 rappellent l'appartenance de ces secteurs à l'AVAP sur lesquels s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Il est également impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

## 1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	Sous conditions que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée (bruit, fumée, odeurs...),
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

## 2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

**Secteur Ug3 :**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de la voie et emprise publique. Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.
- ou conformément au plan de zonage.

- Rue de Pedat : la façade de la construction principale devra être implantée avec un retrait maximum de 3 m par rapport à la limite de la voie de desserte.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.
- La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Secteur Ug4 :**

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies routières et emprises publiques.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions contiguës ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.
- La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

L'implantation des piscines respectera une marge de recul minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture.

Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée. Cette hauteur est portée à 3.50 m en limite séparatives et à 2.40 m pour les annexes.

Cependant, lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente ou atteindre la côte de niveau de l'égout de toiture de la façade sur rue de la construction contiguë.

Des dispositions différentes pourront être admises pour :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

## **2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**

#### Règles générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, et aux paysages naturels et urbains.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
- Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les remblais sont limités à 1 m et les déblais à 1.50 m. L'équilibre entre les déblais et les remblais doit être recherché.

#### Règles particulières :

- Les toitures seront à faible pente (35% maximum).
- Les couvertures seront en tuiles canal ou romane de teinte rouge homogène.
- Les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.
- Les annexes de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) pourront recevoir un autre matériau de couverture de teinte rouge homogène.
- Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées à hauteur de 30 % maximum de surface de la couverture existante. Elles sont également autorisées pour les annexes  $\leq 20 \text{ m}^2$  et les éléments de jonction  $\leq 20 \text{ m}^2$  entre bâtiments.
- Dans le cadre de la réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant.
- Clôtures sur rue : Leur hauteur est portée à 1.80 m maximum.
- Clôtures en limite séparative : Leur hauteur est portée à 1.50m maximum.
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.
- Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.

**2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales d'une épaisseur d'environ 2 m (2 rangs de végétaux) sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.
- Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à protéger.

**2.4 - Stationnement :**Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ou hébergement.
- Pour les autres destinations de constructions autorisées : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Stationnement des cycles :

Pour toute nouvelle opération d'habitat collectif ou intermédiaire, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Il sera prévu 1 place de stationnement deux-roues par logement (1,5 m<sup>2</sup>), dans un local abrité.

**3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Les opérations d'aménagement à partir de 3 lots, à raison d'une opération par unité foncière à la date du PLU, devront traiter les accès et les réseaux par des équipements communs.

**3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :**Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**3.2 - Desserte par les réseaux :**Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées vers un exutoire naturel sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire, ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite (*de 1 litre par seconde*) compatible avec les capacités d'écoulement du réseau public.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

## Les zones urbaines

## La zone Ue

La zone Ue est destinée à l'implantation de constructions et d'équipements public ou privé, d'intérêt général, liés aux activités administratives, touristiques, d'enseignements, associatifs, sportifs, culturels ou de loisirs.

3 secteurs sont définis : Ue2, Ue4 et Ue5.

Les indices numériques 2, 4 et 5 rappellent l'appartenance de ces secteurs à l'AVAP sur lesquels s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

## 1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X En Ue4 et Ue5	X En Ue2	Sous conditions d'être lié aux destinations et sous-destinations autorisées.
	Hébergement	X En Ue4 et Ue5	X En Ue2	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X En Ue4 et Ue5	X En Ue2	
	Hébergement hôtelier et touristique	X En Ue4 et Ue5	X En Ue2	Sous conditions d'être lié aux destinations et sous-destinations autorisées.
	Cinéma	X En Ue4 et Ue5	X En Ue2	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	Secteur Ue2 : sans limite de surface.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Secteurs Ue4 et Ue5 : limité à 30 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X En Ue4 et Ue5	X En Ue2	
	Salles d'art et de spectacles	X En Ue4 et Ue5	X En Ue2	
	Equipements sportifs	X En Ue4 et Ue5	X En Ue2	
	Autres équipements recevant du public		X	Secteur Ue2 : sans limite de surface. Secteurs Ue4 et Ue5 : limité à 30 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X En Ue4 et Ue5	X En Ue2	

## 2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans objet.

#### Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.

Des dispositions différentes pourront être admises pour :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

### 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

#### Règles générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les remblais sont limités à 1 m et les déblais à 1.50 m. L'équilibre entre les déblais et les remblais doit être recherché.

#### Règles particulières :

- Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, leur hauteur maximale est portée à 1.80 m sur rue et à 1.50m en limites séparatives.
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.
- Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.

### 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales d'une épaisseur d'environ 2 m (2 rangs de végétaux) sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.
- Les aires de stationnement de plus de 20 places, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 5 places de stationnement.

### 2.4 - Stationnement :

#### Stationnement des véhicules motorisés :

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

#### Stationnement des cycles :

En plus des obligations prévues ci-dessus, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

## 3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

#### Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**3.2 - Desserte par les réseaux :**

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées vers un exutoire naturel sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire, ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite (*de 1 litre par seconde*) compatible avec les capacités d'écoulement du réseau public.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

## Les zones urbaines

## La zone Us

La zone Us est destinée à recevoir des activités à caractère sportif et de loisirs, avec des équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de ces activités.

1 secteur est défini : Us5.

L'indice numérique 5 rappelle l'appartenance de ce secteur à l'AVAP sur lequel s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ce secteur.

Il est également impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

## 1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Sous réserve d'être lié aux destinations et sous-destinations autorisées.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## 2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières et emprises publiques. Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m ne concerne que la voie de desserte de la parcelle. Sur les autres voies, le recul minimal est porté à 3 m.

Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

*Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :*

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture.

Cette hauteur ne peut excéder 9 m sur une verticale donnée.

Des dispositions différentes pourront être admises pour :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

## **2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**

#### Règles générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les remblais sont limités à 1 m et les déblais à 1.50 m. L'équilibre entre les déblais et les remblais doit être recherché.

#### Règles particulières :

- Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront constituées :
  - soit d'une haie vive d'essences locales,
  - soit d'une grille ou d'un grillage (hauteur max. 1.50m) doublé d'une haie vive d'essences locales.

## **2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales d'une épaisseur d'environ 2 m (2 rangs de végétaux) sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.
- Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (alignements d'arbres) sont à protéger.

## **2.4 - Stationnement :**

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

# **3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :**

#### Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

#### Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **3.2 - Desserte par les réseaux :**

#### Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées vers un exutoire naturel sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire, ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite (*de 1 litre par seconde*) compatible avec les capacités d'écoulement du réseau public.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue.

#### Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

#### Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

## La zone à urbaniser

## La zone AUg

La zone AUg est une zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes et/ou au fur et à mesure de l'acquisition du foncier. Toute opération d'habitat devra comporter une proportion de logements sociaux au moins égale à 10% du nombre total de logements prévus sur la zone concernée.

1 secteur est défini : AUg3.

L'indice numérique 3 rappelle l'appartenance de ce secteur à l'AVAP sur lequel s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ce secteur.

Il est également impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

## 1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	Sous conditions que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée (bruit, fumée, odeurs...),
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

## 2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- avec un retrait-maximum de 5m par rapport à la limite des voies routières et emprises publiques.

La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

L'implantation des piscines respectera une marge de recul minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture.

Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée. Cette hauteur est portée à 2.40 m pour les annexes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

## **2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**

#### Règles générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, et aux paysages naturels et urbains.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
- Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les remblais sont limités à 1 m et les déblais à 1.50 m. L'équilibre entre les déblais et les remblais doit être recherché.

#### Règles particulières :

- Les toitures seront à faible pente (35% maximum).
- Les couvertures seront en tuiles canal ou romane de teinte rouge homogène.
- Les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.
- Les annexes de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) pourront recevoir un autre matériau de couverture de teinte rouge homogène.
- Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées à hauteur de 30 % maximum de surface de la couverture existante. Elles sont également autorisées pour les annexes  $\leq 20 \text{ m}^2$  et les éléments de jonction  $\leq 20 \text{ m}^2$  entre bâtiments.
- Clôtures sur rue : Leur hauteur est portée à 1.80 m maximum.
- Clôtures en limite séparative : Leur hauteur est portée à 1.50m maximum.
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.
- Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.

## **2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales d'une épaisseur d'environ 2 m (2 rangs de végétaux) sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.

## **2.4 - Stationnement :**

#### Stationnement des véhicules motorisés :

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ou hébergement.

Pour les autres destinations de constructions autorisées : 1 place pour  $50 \text{ m}^2$  de surface de plancher.

#### Stationnement des cycles :

Pour toute nouvelle opération d'habitat collectif ou intermédiaire, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Il sera prévu 1 place de stationnement deux-roues par logement ( $1,5 \text{ m}^2$ ), dans un local abrité.

### 3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :**

##### Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

##### Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **3.2 - Desserte par les réseaux :**

##### Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées vers un exutoire naturel sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire, ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite (*de 1 litre par seconde*) compatible avec les capacités d'écoulement du réseau public.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue.

##### Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

##### Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

## Les zones agricoles

## La zone Ac

La zone Ac correspond à des secteurs où le maintien et/ou la restructuration des activités agricoles est nécessaire. Les constructions de bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.

1 secteur est défini : Ac5.

L'indice numérique 5 rappelle l'appartenance de ce secteur à l'AVAP sur lesquels s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ce secteur.

Il est également impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

## 1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>- Les constructions de bâtiments de stockage et d'entretien du matériel des CUMA sont autorisées.</li> </ul>
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X Sous condition	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que : <ul style="list-style-type: none"> <li>* cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique</li> <li>* qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- La construction d'annexes et de garage pour les constructions existantes est autorisée sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>* qu'elle respecte une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum et d'une par unité foncière.</li> <li>* et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.</li> </ul> </li> </ul>
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## 2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci dans la mesure où elles n'engendrent pas un rapprochement par rapport aux voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci dans la mesure où elles n'engendrent pas un rapprochement par rapport aux limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### Hauteur des constructions :

La hauteur des habitations et des annexes est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Sur une verticale donnée, cette hauteur ne peut excéder :

- 6 m pour les maisons d'habitation,
- 2.40 m pour les annexes et les garages.

La hauteur des bâtiments agricoles et horticoles est portée à 12 m maximum en tout point de la construction.

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente. Des dispositions différentes pourront être admises pour :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

### 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

#### Règles générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, et aux paysages naturels et urbains.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

#### Règles particulières pour les habitations et les annexes :

- Les toitures seront à faible pente (35% maximum).
- Les couvertures seront en tuiles canal ou romane, de teinte rouge homogène.
- Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées à hauteur de 30 % maximum de surface de la couverture existante. Elles sont également autorisées pour les annexes  $\leq 20 \text{ m}^2$  et les éléments de jonction  $\leq 20 \text{ m}^2$  entre bâtiments.
- Les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.
- Les annexes de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) pourront recevoir un autre matériau de couverture de teinte rouge homogène.
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.
- Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.

Règles particulières pour les bâtiments d'activités agricoles ou horticoles:

- Les matériaux de couverture seront de teinte grise ou rouge sur des pentes inférieures à 35%. Les serres ne sont pas concernées.
- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

**2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.

**2.4 - Stationnement des véhicules motorisés :**

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

## **3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :**

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**3.2 - Desserte par les réseaux :**

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

Assainissement :

Toute construction (hors bâtiments agricoles) doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

## Les zones agricoles

## La zone Anc

La zone Anc correspond à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

1 secteur est défini : Anc5

L'indice numérique 5 rappelle l'appartenance de ce secteur à l'AVAP sur lequel s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ce secteur.

Il est également impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

## 1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seule l'extension des constructions agricoles existantes est autorisée dans une proportion de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.</li> </ul>
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seule l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que :               <ul style="list-style-type: none"> <li>* cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique</li> <li>* cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>* qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- La construction d'annexes et de garage pour les constructions existantes est autorisée sous réserve :               <ul style="list-style-type: none"> <li>*qu'elle respecte une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum et d'une par unité foncière.</li> <li>*et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.</li> <li>* qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> </ul> </li> </ul>
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	<b>Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale</b>	<b>X</b>		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## 2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans objet.

#### Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture.

Les extensions et travaux de réhabilitation d'une construction existante disposent d'une hauteur équivalente à celle-ci.

Pour les annexes et les garages, cette hauteur est portée à 2.40 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

### 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

#### Règles générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, et aux paysages naturels et urbains.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

#### Règles particulières pour les habitations et les annexes :

- Les toitures seront à faible pente (35% maximum).
- Les couvertures seront en tuiles canal ou romane, de teinte rouge homogène.
- Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées à hauteur de 30 % maximum de surface de la couverture existante. Elles sont également autorisées pour les annexes  $\leq 20 \text{ m}^2$  et les éléments de jonction  $\leq 20 \text{ m}^2$  entre bâtiments.
- Les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.
- Les annexes de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) pourront recevoir un autre matériau de couverture de teinte rouge homogène.
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.
- Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.

#### Règles particulières pour les bâtiments d'activités agricoles ou horticoles:

- Les matériaux de couverture seront de teinte grise ou rouge sur des pentes inférieures à 35%. Les serres ne sont pas concernées.

- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

### **2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.
- Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à protéger.

### **2.4 - Stationnement des véhicules motorisés :**

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

## **3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :**

#### Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

#### Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **3.2 - Desserte par les réseaux :**

#### Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

#### Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

#### Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

## La zone naturelle et forestière

## La zone N

**La zone naturelle et forestière N** est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

Dans le cadre des éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les constructions liées aux activités de jardinage et de maraîchage (cabane, abri...) d'une surface de plancher ou d'emprise au sol de 8 m<sup>2</sup> maximum et d'une hauteur à l'égout de 2.40 m, à raison d'une par unité foncière sont autorisées.

**2 secteurs sont définis : N4 (les parcs) et N5 (le versant viticole du puy de Corent et le secteur des Vignots).**

**Les indices numériques 4 et 5 rappellent l'appartenance de ces secteurs à l'AVAP** sur lesquels s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées par le PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

## 1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seule l'extension des constructions agricoles et forestières existantes est autorisée dans une proportion de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>- Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.</li> </ul>			
	Exploitation forestière		X				
Habitation	Logement		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seule l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que :               <ul style="list-style-type: none"> <li>* cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique</li> <li>* cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>* qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- La construction d'annexes et de garage pour les constructions existantes est autorisée sous réserve :               <ul style="list-style-type: none"> <li>*qu'elle respecte une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum et d'une par unité foncière.</li> <li>*et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.</li> <li>* qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> </ul> </li> </ul>			
	Hébergement	X					
	Artisanat et commerce de détail	X					

<b>Commerce et activités de service</b>	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<b>Industrie</b>	<b>X</b>		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## 2 ● CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans objet.

#### Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture.

Les extensions et travaux de réhabilitation d'une construction existante disposent d'une hauteur équivalente à celle-ci.

La hauteur des annexes, des garages et des constructions autorisées dans les secteurs repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (cabane, abri...) est portée à 2.40 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

### 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

#### Règles générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, et aux paysages naturels et urbains.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

#### Règles particulières pour les habitations et les annexes :

- Les toitures seront à faible pente (35% maximum).
- Les couvertures seront en tuiles canal ou romane, de teinte rouge homogène.
- Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées à hauteur de 30 % maximum de surface de la couverture existante. Elles sont également autorisées pour les annexes  $\leq 20 \text{ m}^2$  et les éléments de jonction  $\leq 20 \text{ m}^2$  entre bâtiments.
- Les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.
- Les annexes de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) pourront recevoir un autre matériau de couverture de teinte rouge homogène.
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.
- Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.

Règles particulières pour les bâtiments d'activités agricoles ou forestières:

- Les matériaux de couverture seront de teinte grise ou rouge sur des pentes inférieures à 35%.
- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

**2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.
- Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (ripisylves) sont à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau. Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux. De plus, afin d'assurer une continuité écologique suffisante ainsi qu'une lutte contre l'érosion des sols le cas échéant, la restauration de la ripisylve sur une largeur de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau est souhaitable.
- Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (jardins potagers ou maraîchers, parcs, alignements d'arbres) sont à protéger.

**2.4 - Stationnement :**

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

## **3 ● EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :**

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**3.2 - Desserte par les réseaux :**

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

**Informations complémentaires****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Le PLU peut interdire, soumettre à des conditions particulières ou édicter des règles spécifiques (R151-30 et 33) pour les 5 destinations et 20 sous destinations suivantes (R151-27 et 28). **Liste fermée.**

25 novembre 2016

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 51 sur 145

**Décrets, arrêtés, circulaires****TEXTES GÉNÉRAUX****MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE**

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

NOR : LHAL1622621A

*Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.*

*Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*

*Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.*

*Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.*

*Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).*

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**Art. 2.** – La destination de construction « habitation » prévue au 2<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**Art. 3.** – La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**Art. 4.** – La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**Art. 5.** – La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Art. 6.** – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour le ministre et par délégation :  
*Le directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages,*  
L. GIROMETTI

**LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME**Source : [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche\\_technique\\_lexique\\_national\\_de\\_l\\_urba\\_-27\\_juin\\_2017.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urba_-27_juin_2017.pdf)

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :  
La modernisation du contenu  
des plans locaux d'urbanisme

Fiche technique

## Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

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

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

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

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

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

### 1. Les définitions retenues

#### 1.1. Annexe

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

#### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### 1.3. Construction

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

#### 1.4. Construction existante

1

Décret relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

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

#### **1.5. Emprise au sol**

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

#### **1.6. Extension**

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

#### **1.7. Façade**

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

#### **1.8. Gabarit**

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

#### **1.9. Hauteur**

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

#### **1.10. Limites séparatives**

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

#### **1.11. Local accessoire**

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

### 1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

## 2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

### 2.1. Annexe

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

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

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

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

### 2.2. Bâtiment

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

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

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

### 2.3. Construction

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

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

3

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

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

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

#### 2.4. Construction existante

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

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

#### 2.5. Emprise au sol

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

#### 2.6. Extension

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

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

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

#### 2.7. Façade

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

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

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

4

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

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

### 2.8. Gabarit

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

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

### 2.9. Hauteur

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

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

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

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

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

### 2.10. Limites séparatives

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

### 2.11. Local accessoire

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

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

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

5

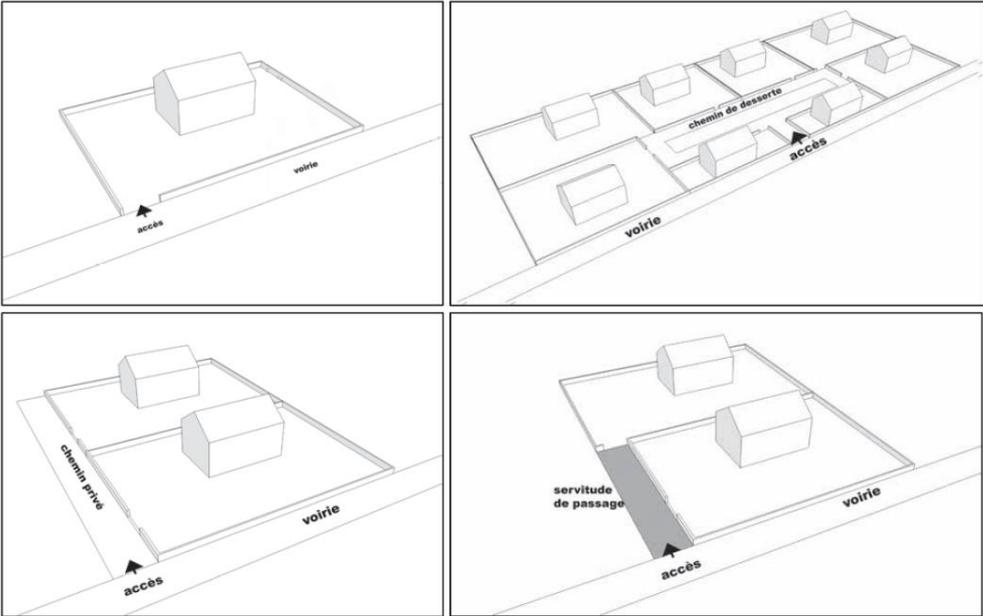
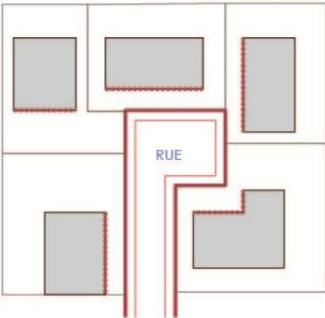
### 2.12. Voies ou emprises publiques

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

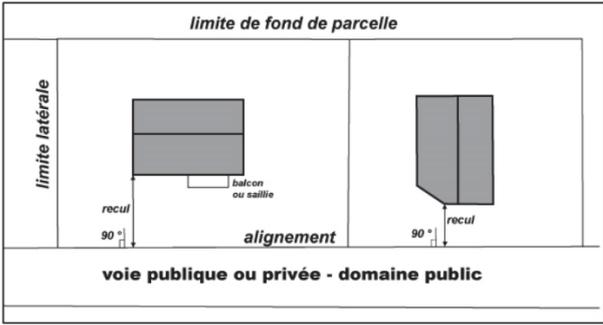
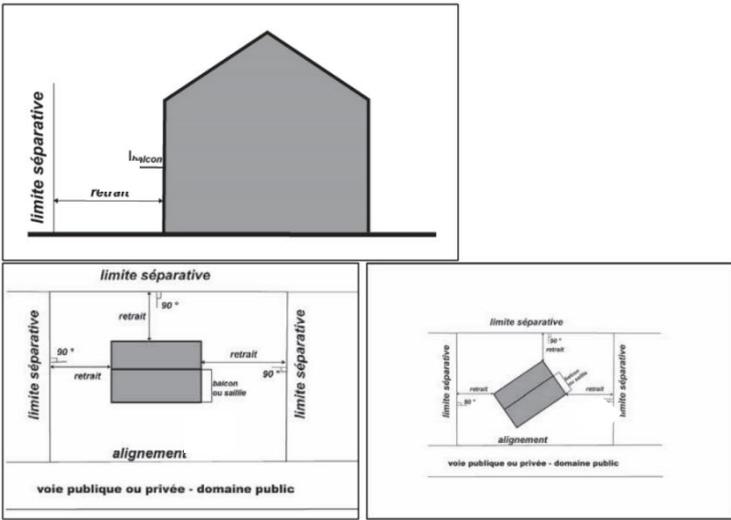
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

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

## LEXIQUE COMPLEMENTAIRE

<b>Abri de jardin</b>	Les abris de jardins sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.
<b>Accès</b>	<p>L'accès correspond au seuil assurant le lien entre la voie et le terrain d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.</p>  <p style="text-align: center;"><i>Illustration non opposable</i></p>
<b>Acrotère</b>	<p>Élément d'une façade situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.</p> <p>La hauteur des façades des constructions est mesurée au pied de l'acrotère, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.</p> <p>La hauteur de l'acrotère ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur de façade autorisée.</p>
<b>Alignement</b>	<p>Limite entre le terrain du projet et le domaine public ou une voie privée.</p>  <p style="text-align: center;"><i>Illustration non opposable</i></p> <p>Lorsque le terrain est desservi par une voie privée, la limite entre le terrain et cette voie tient lieu d'alignement pour l'application du règlement.</p> <p>Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement pour l'application du règlement.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies (ou une même voie présente sur plusieurs façades du terrain), la limite entre le terrain et la voie d'adressage tient lieu d'alignement pour l'application du règlement. Les alignements sur les autres voies seront considérés comme des limites séparatives, les marges de retrait à appliquer seront donc relatives à celles des limites séparatives.</p>
<b>Clôture</b>	Désigne tout type de construction (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.
<b>Construction principale</b>	Toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> .
<b>Construction en second rang</b>	Construction située à l'arrière d'une construction existante sur une même parcelle.

	<p style="text-align: center;"><i>Illustration non opposable</i></p>																										
<b>Éléments architecturaux</b>	Sont considérés comme des éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que les portiques, les auvents, les bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.																										
<b>Espace libre</b>	Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière non occupé par une ou des constructions.																										
<b>Faitage</b>	Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.																										
<b>Niveau</b>	Un niveau est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment. Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.																										
<b>Ouvertures</b>	Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.																										
<b>Pentes de toiture</b>	<p>Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1000%</td><td>84.29°</td></tr> <tr><td>500%</td><td>78.69°</td></tr> <tr><td>300%</td><td>71.57°</td></tr> <tr><td>200%</td><td>63.43°</td></tr> <tr><td>150%</td><td>56.31°</td></tr> <tr><td>100%</td><td>45°</td></tr> <tr><td>75%</td><td>36.87°</td></tr> <tr><td>50%</td><td>26.57°</td></tr> <tr><td>40%</td><td>21.80°</td></tr> <tr><td>30%</td><td>16.70°</td></tr> <tr><td>20%</td><td>11.31°</td></tr> <tr><td>10%</td><td>5.71°</td></tr> <tr><td>0%</td><td>0°</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">— grade — angle <i>Equivalence degrés et pourcentages</i></p>	1000%	84.29°	500%	78.69°	300%	71.57°	200%	63.43°	150%	56.31°	100%	45°	75%	36.87°	50%	26.57°	40%	21.80°	30%	16.70°	20%	11.31°	10%	5.71°	0%	0°
1000%	84.29°																										
500%	78.69°																										
300%	71.57°																										
200%	63.43°																										
150%	56.31°																										
100%	45°																										
75%	36.87°																										
50%	26.57°																										
40%	21.80°																										
30%	16.70°																										
20%	11.31°																										
10%	5.71°																										
0%	0°																										
<b>Parcelle en drapeau</b>	<p>Parcelle située en arrière d'une autre et ayant un accès sur le domaine public.</p> <p style="text-align: center;"><i>Illustration non opposable</i></p>																										

<p><b>Recul (par rapport à l'alignement)</b></p>	<p>Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées) ou d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction.</p>  <p style="text-align: right;"><i>Illustration non opposable</i></p>
<p><b>Réhabilitation</b></p>	<p>Correspond à une remise en état profond d'une construction ancienne sans procéder à une démolition reconstruction.</p>
<p><b>Retrait (par rapport aux limites séparatives)</b></p>	<p>Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative relativement au plan des façades (hors saillies).</p>  <p style="text-align: center;"><i>Illustrations non opposables</i></p>
<p><b>Saillie</b></p>	<p>On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuel qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.</p>
<p><b>Sol naturel</b></p>	<p>Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.</p>
<p><b>Surélévation</b></p>	<p>Le terme « surélévation » d'une construction signifie toute augmentation de la hauteur de la construction.</p>
<p><b>Surface de plancher</b></p>	<p>La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;</li> <li>2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;</li> <li>3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;</li> <li>4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;</li> <li>5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</li> <li>6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;</li> <li>7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;</li> <li>8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.</li> </ol> <p>(Article R111-22 du code de l'urbanisme)</p>
<p><b>Terrain (ou unité foncière)</b></p>	<p>Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.</p>
<p><b>Voie</b></p>	<p>Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plus d'une propriété.</p>