Novembre 2025

# Révision du PLU

## Approbation

### 5a. Règlement

# FRANCHELEINS



| PROCEDURE | DATE |
|---|---|
| Révision du PLU prescrite le | **7 juillet 2022** |
| Projet approuvé par délibération du conseil municipal le | **24 novembre 2025** |

MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

**Rédaction** : Richard Benoit et Etienne POULACHON
**Cartographie** : Étienne POULACHON

Agence Mosaïque Environnement
111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51
agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com
SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

# SOMMAIRE

**DISPOSITIONS GENERALES ..... 1**

**PREAMBULE ..... 3**
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN ..... 3
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS ..... 3
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE ..... 4
RAPPEL DU DROIT DES TIERS ..... 5
ORGANISATION DU REGLEMENT ..... 5

**DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ..... 6**
DISPOSITIONS PARTICULIERES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE ..... 6

**ARTICLES 1 ET 2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE ..... 9**

**DEFINITIONS GENERALES ..... 11**
CONSTRUCTIONS – DESTINATION / SOUS-DESTINATION ..... 11
CHAMBRE D'HÔTES ET GÎTES ..... 13
AMENAGEMENT ..... 13
REHABILITATION D'UN BATIMENT EN RUINE ..... 14
RECONSTRUCTION ..... 14
CONSTRUCTIONS EXISTANTES DONT LA DESTINATION N'EST PAS AUTORISEE PAR LE REGLEMENT DE LA ZONE ..... 14

**ZONE UA ..... 15**
ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES ..... 15
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS ..... 16

**ZONE UB ..... 20**
ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES ..... 20
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS ..... 21

**ZONE UND ..... 25**
ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES ..... 25
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS ..... 26

**ZONE UE ..... 28**
ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES ..... 28
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS ..... 29
**ZONE UX ..... 31**
ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES ..... 31
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS ..... 32
**ZONE AU ..... 34**
ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES ..... 34
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS ..... 35
**ZONE A ..... 38**
ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES ..... 38
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS ..... 39
**ZONE N ..... 43**
ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES ..... 43
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS ..... 44

**ARTICLES 3 A 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 49**

**DEFINITIONS GENERALES ..... 51**
ABSENCE DE RESEAUX ..... 51
REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE VOIRIE ..... 51
FOSSE D'ECOULEMENT ET PERMISSION DE VOIRIE ..... 52
**ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ..... 53**
POUR TOUTES LES ZONES ..... 53
REGLE SUPPLEMENTAIRE POUR LA ZONE UA ..... 53
REGLE SUPPLEMENTAIRE POUR LA ZONE UB ..... 53
REGLE SUPPLEMENTAIRE POUR LA ZONE AU ..... 54
**ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ..... 55**
POUR TOUTES LES ZONES ..... 55
**ARTICLE 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE ..... 57**
POUR TOUTES LES ZONES ..... 57

**ARTICLES 6 A 10 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ..... 59**

**DEFINITIONS GENERALES ..... 61**
EMPRISE AU SOL ..... 61
**ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..... 62**
ZONE UA ..... 62
ZONE UB, UND, UE, UX ET AU ..... 62
ZONE A ET N ..... 63
**ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ..... 64**
ZONES UA ..... 64
ZONES UB, UND, UE, AU, A ET N ..... 65
ZONES UX ..... 66
**ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TENEMENT ..... 67**
TOUTES ZONES ..... 67
**ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL ..... 68**
ZONES UA, UE, AU, A ET N ..... 68
ZONES UB ET UND ..... 68
ZONES UX ..... 68
**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ..... 69**
TOUTES ZONES ..... 69

**ARTICLES 11 ET 12 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 71**

**DEFINITIONS GENERALES ..... 73**
REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ..... 73
BATIMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19: ..... 73
OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ..... 74
**ARTICLE 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES, AINSI QUE LES CLOTURES ..... 76**
TOUTES ZONES ..... 76
**ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE ..... 81**
TOUTES ZONES ..... 81

**ARTICLES 13 A 14 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS.....82**

**DEFINITIONS GENERALES..... 84**

ZONES HUMIDES ..... 84

MARES ..... 84

HAIES ET BOISEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151623 DU CODE DE L'URBANISME ..... 85

ESPACES BOISES CLASSES ..... 85

**ARTICLE 13 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ..... 86**

TOUTES ZONES ..... 86

ZONES UB, UND ET AU ..... 87

**ARTICLE 14 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ..... 89**

TOUTES ZONES ..... 89

**ARTICLES 15 – STATIONNEMENT .....91**

**DEFINITIONS GENERALES..... 93**

STATIONNEMENT DES VEHICULES ..... 93

**ARTICLE 15 STATIONNEMENTS ..... 94**

ZONES UA..... 94

ZONES UB, UND, AU, A ET N ..... 94

ZONES UE..... 95

ZONES UX..... 95

**GLOSSAIRE.....96**

# DISPOSITIONS GENERALES

# 1



# Préambule

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement est opposable à toute construction nouvelle ou tout aménagement de construction existante, ainsi qu'aux aménagements et autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de FRANCHELEINS.

## PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

### Patrimoine archéologique

En application des articles L153-14 et R151-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Auvergne – Rhône-Alpes – Service Régional de l'archéologie ;

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du même code, « (…) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux… peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

### Assainissement collectif

L'article L.133-1 du code de la santé publique qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la Communauté de communes peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installations réglementaires d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement.

# DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (**U**), en zones à urbaniser (**AU**), en zones agricoles (**A**) et en zones naturelles (**N**) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

1. **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :
    - La zone **UA** : zone de centre ancien. Elle comprend :
        - Un secteur **UAe** correspondant au centre ancien de Cesseins, éloigné du centre bourg équipé de Francheleins
    - La zone **UB** : zone pavillonnaire. Elle comprend :
        - Un secteur **UBe** correspondant aux zones pavillonnaires de Cesseins et Amareins, éloignées du centre bourg équipé de Francheleins
    - La zone **Und** : zone pavillonnaire détachée des enveloppes urbaines avec des problèmes d'accès sur les RD et où les constructions nouvelles sont interdites ;
    - La zone **UE** : zone exclusivement réservée à l'accueil d'équipements
    - La zone **UX** : zone exclusivement destinée à accueillir de l'activité, correspondant à une zone déjà dédiée à Cesseins.

2. **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :
    - La zone **AU** : zone à urbaniser ouvertes à l'urbanisation ;

3. **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérés au plan par l'indice correspondant est :
    - La zone **A**, correspond à des zones naturelles qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle comprend :
        - Un secteur **Aa,** correspondant à une activité agricole existante dans la zone d'intérêt paysager du château de Tavernost.

4. **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérés au plan par les indices correspondants sont :
    - La zone **N**, correspond des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :
        - Un secteur **Ne**, correspondant à des équipements existants dans la zone naturelle.

- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) **Nx**, correspondant à des activités non agricoles existantes dans la zone naturelle.

**Les plans de zonage comportent aussi :**

- **Des emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.
- **Des éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme qui doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité.
- **Des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19°,** qui doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Les modalités de préservation de ces éléments sont décrites dans le document suivant du PLU « 4c - Cahier des L151-19 ». De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.
- **En zone A et en zone N, des bâtiments repérés pour lesquels le changement de destination** est autorisé**.**

## RAPPEL DU DROIT DES TIERS

Il est rappelé que les autorisations au titre du droit des sols (Permis de construire, Déclaration de travaux) sont délivrées sur la base des règles d'urbanisme et **toujours sous réserve de l'application du droit des tiers**.

## ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement s'organise autour de deux grandes parties :

- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES
- DISPOSITIONS PAR ZONE

Il est accompagné en annexe d'un glossaire.

# Dispositions générales applicables à toutes les zones

Les éléments suivants constituent le règlement du PLU de la commune de Francheleins.

Ont été ajoutés, pour information, des extraits du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'étude du PLU. Ces extraits apparaissent encadrés et avec un fond grisé.

Code de l'urbanisme – Janvier 2024

**Article L152-3 – Adaptations mineures :**

*« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »*

**Article L152-4 – Dérogation:**

*« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*

*1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;*

*2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;*

*3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »*

## DISPOSITIONS PARTICULIERES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

### Les servitudes d'utilité publiques

Le territoire de la communauté de communes est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

**AC1** : Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits ;

**T1** : Servitudes relatives à la protection du domaine public ferroviaire

**INT1** : Servitudes instituées au voisinage des cimetières

Chacune de ses servitudes est décrite plus précisément en annexe du présent dossier de PLU.

### Aléa de retrait et de gonflement des argiles

L'ensemble du territoire communal est concerné par le risque de retrait et gonflement des argiles, avec un risque faible

Pour une bonne prise en compte du risque, il est rappelé que Le site Géorisques, édité par le ministère du Développement durable et conçu parle BRGM, rassemble les informations géographiques sur les risques naturels et technologiques dans un portail national consultable à l'adresse internet http://www.géorisques.gouv.fr.

Il existe aussi un guide du MEDDE publié en 2008 sur le retrait-gonflement des argiles.

**Aléa sismique**

L'aléa sismique est de 2 sur l'ensemble du territoire, ce qui correspond à une sismicité faible.

**Risque Radon**

Le radon est un gaz naturel radioactif produit surtout par certains sols granitiques. A l'air libre, le radon est dilué par les vents, mais dans l'atmosphère plus confinée d'un bâtiment, il peut atteindre des concentrations élevées. Il est considéré aujourd'hui comme la source principale d'exposition de l'homme aux rayonnements ionisants d'origine naturelle.

L'ensemble du territoire est situé en catégorie 1 pour le potentiel radon, soit des concentrations et un risque faible.

# ARTICLES 1 ET 2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

2



Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 1 et 2, à savoir :

- **Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites**
- **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

# Définitions générales

## CONSTRUCTIONS – DESTINATION / SOUS-DESTINATION

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Il est prévu que la définition de ces destinations et sous destination soit précisée au sein d'un lexique national. Ce lexique a été défini par **Arrêté ministériel du 10 novembre 2016** modifié par **l'arrêté du 22 mars 2013**. Sur la base de ce dernier, la définition des destinations et sous destinations retenu par le PLU est précisée comme suit :

**Exploitations agricoles et forestières :**

***La sous-destination " exploitation agricole "*** *recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production*

***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.*

**Habitation :**

***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.*

**Commerce et activité de service**

***La sous-destination " artisanat et commerce de détail "*** *recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.*

***La sous-destination " restauration "*** *recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.*

***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 avec accueil d'une clientèle*** *recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.*

***La sous-destination " hôtels "*** *recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.*

***La sous-destination " autres hébergements touristiques "*** *recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.*

***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.*

**Equipements d'intérêt collectif et service 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 destinées 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 " lieux de culte "*** *recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ;*

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

**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**

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

***La sous-destination " entrepôt "*** *recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.*

***La sous-destination " bureau "*** *recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.*

***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.*

***La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne "*** *recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.*

## CHAMBRE D'HÔTES ET GÎTES

La chambre d'hôte ne constitue en fait qu'un accessoire d'une construction principale. À ce titre, elle est régie par le deuxième alinéa de l'article R. 151-29 du Code de l'urbanisme qui prévoit que : « Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

Afin de préciser à quelle destination principale se rattache la chambre d'hôte, la fiche technique du ministère chargé de la ville et du logement, précise que c'est la définition donnée par le code du tourisme qui doit être retenue. Le code du tourisme précise que les chambres d'hôtes « sont des **chambres meublées situées chez l'habitant** » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « **à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes**. L'accueil est assuré par l'habitant. » (art. D. 324-13).

La même règle s'applique pour les gîtes accueillant moins de 15 personnes.

## AMENAGEMENT

Le Code de l'Urbanisme détermine aussi, hors constructions, les aménagements et utilisations du sol devant faire l'objet d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. L'interdiction de certains de ces aménagements peut être prévu dans certaines zones du PLU :

* Création ou agrandissement d'un terrain de camping,

* Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
* Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
* Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
* Aménagement d'un golf,
* Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
* Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
* L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

## REHABILITATION D'UN BATIMENT EN RUINE

**Article L 111-23 – Bâtiments pouvant être réhabilités :**

*La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;*

## RECONSTRUCTION

**Article L 111-15 – Reconstruction d'un bâtiment détruit :**

*Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;*

## CONSTRUCTIONS EXISTANTES DONT LA DESTINATION N'EST PAS AUTORISEE PAR LE REGLEMENT DE LA ZONE

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

# ZONE UA

La zone **UA** correspond au centre bourg ancien de Francheleins où le bâti est dense et le plus souvent en ordre continu.

Elle a vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

Elle comprend :

- un secteur **UAe** qui correspond au centre ancien de Cesseins qui a vocation à accueillir des logements, mais qui a perdu aujourd'hui son rôle de centre équipé au profit de Francheleins. C'est pourquoi sa destination principale est l'habitat et les autres destinations limitées.

## Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

**Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de **« Exploitation agricole et forestière »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de **« Commerce et activités de service »**, est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

Dans le secteur **UAe**, sont aussi interdites celles à sous-destination de :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Activités de service avec clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Pour les constructions à destination de **« Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Entrepôt

Dans le secteur **UAe**, sont aussi interdites celles à sous-destination de :

- Centre de congrès et d'exposition

**Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage

## Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Activité de service avec clientèle

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

**Périmètre de protection des commerces (article 151-16)**

A l'intérieur du périmètre de protection des commerces repéré sur le plan de zonage, s'applique la prescription suivante :

Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à destination de « commerce – activités de services » en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à destination de « commerce – activités de services » au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue lorsque celle-ci existait.

Dans le cas où une surface destination de « commerce – activités de services » est restée inexploitée pendant cinq ans, le changement de destination peut être autorisé. Cette période de cinq ans est calculée à partir de la date de la cessation d'activité.

Toutefois, dans le cas de commerces ayant cessé leur activité avant l'opposabilité du présent PLU, cette période de cinq ans est calculée à partir de l'opposabilité du présent PLU.

## Tableau résumant les destinations autorisées

| | UA | | |
|---|---|---|---|
| | **INTERDIT** | **AUTORISÉS** | **ADMIS SOUS CONDITIONS** |
| **Exploitation agricole et forestière** | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |
| **Habitation** | | | |
| Logement | | | |
| Hébergement | | | |
| **Commerce - activités de service** | | | |
| Artisanat - Commerce de détail | | | |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activité de service avec clientèle | | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | |
| Cinéma | | | |
| **Équipement d'intérêt collectif et services publics** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | | |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Lieux de culte | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | | | |
| Industrie | | | |
| Entreprôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente ligne | | | |

## Tableau résumant les destinations autorisées

| | UAe | | |
|---|---|---|---|
| | **INTERDIT** | **AUTORISÉS** | **ADMIS SOUS CONDITIONS** |
| **Exploitation agricole et forestière** | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |
| **Habitation** | | | |
| Logement | | | |
| Hébergement | | | |
| **Commerce - activités de service** | | | |
| Artisanat - Commerce de détail | | | |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activité de service avec clientèle | | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | |
| Cinéma | | | |
| **Équipement d'intérêt collectif et services publics** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | | |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Lieux de culte | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | | | |
| Industrie | | | |
| Entreprôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente ligne | | | |

# ZONE UB

La zone **UB** correspond aux secteurs urbains moyennement denses de développement récents à proximité des centres bourg. La forme urbaine relève le plus souvent du tissu pavillonnaire.

Elle a vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

Elle comprend :

- un secteur **UBe** qui correspond aux développements pavillonnaires de Cesseins et Amareins qui ont vocation à accueillir des logements, mais qui sont éloignés de Francheleins qui joue aujourd'hui le rôle de centre équipé. C'est pourquoi sa destination principale est l'habitat et les autres destinations limitées.

## Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

**Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de **« Exploitation agricole et forestière »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de **« Commerce et activités de service »**, est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

Dans le secteur **UBe**, sont aussi interdites celles à sous-destination de :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Activités de service avec clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Pour les constructions à destination de **« Equipement d'intérêt collectif et services publics »**, sont interdites celles à sous-destination du :

Dans le secteur **UBe**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

- Salle d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Lieu de culte

Pour les constructions à destination de **« Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire»**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Entrepôt

Dans le secteur **UBe**, sont aussi interdites celles à sous-destination de :

- Centre de congrès et d'exposition

**Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

## Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Activité de service avec clientèle

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

**Mise en œuvre d'un projet d'aménagement global (article L151-)**

A l'intérieur du périmètre de « projet global » repéré sur le plan de zonage, s'applique la prescription suivante :

En dehors des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, ne sont autorisées que les extensions desdites constructions existantes limitées à 5% de l'emprise au sol existante de la construction.

## Tableau résumant les destinations autorisées

| | UB | | |
|---|---|---|---|
| | **INTERDIT** | **AUTORISÉS** | **ADMIS SOUS CONDITIONS** |
| **Exploitation agricole et forestière** | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |
| **Habitation** | | | |
| Logement | | | |
| Hébergement | | | |
| **Commerce - activités de service** | | | |
| Artisanat - Commerce de détail | | | |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activité de service avec clientèle | | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | |
| Cinéma | | | |
| **Équipement d'intérêt collectif et services publics** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | | |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Lieux de culte | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | | | |
| Industrie | | | |
| Entreprôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente ligne | | | |

| | UBe | | |
|---|---|---|---|
| | **INTERDIT** | **AUTORISÉS** | **ADMIS SOUS CONDITIONS** |
| **Exploitation agricole et forestière** | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |
| **Habitation** | | | |
| Logement | | | |
| Hébergement | | | |
| **Commerce - activités de service** | | | |
| Artisanat - Commerce de détail | | | |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activité de service avec clientèle | | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | |
| Cinéma | | | |
| **Équipement d'intérêt collectif et services publics** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | | |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Lieux de culte | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | | | |
| Industrie | | | |
| Entreprôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente ligne | | | |

# ZONE Und

La zone **Und** correspond à un secteur urbain moyennement dense de développement récent, zones pavillonnaires détachées des enveloppes urbaines à Amareins et Francheleins, avec des problèmes d'accès sur les RD et où les constructions nouvelles sont interdites ;

Du fait de ce détachement du centre bourg et des problèmes d'accès, il n'est pas souhaité de densification des constructions. Il s'agit donc d'une zone « non densifiable » dans laquelle ne sont autorisées que l'aménagement, l'extension et les annexes aux constructions existantes.

## Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

**Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de **« Exploitation agricole et forestière »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de **« Commerce et activités de service »**, est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle
- Hébergement touristique et hôtelier
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Equipements d'intérêt collectif et services publics**», sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de **« Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire»**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

**Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

## Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

A condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extension ou des annexes à un bâtiment existant.

## Tableau résumant les destinations autorisées

| | Und | | |
|---|---|---|---|
| | **INTERDIT** | **AUTORISÉS** | **ADMIS SOUS CONDITIONS** |
| **Exploitation agricole et forestière** | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |
| **Habitation** | | | |
| Logement | | | |
| Hébergement | | | |
| **Commerce - activités de service** | | | |
| Artisanat - Commerce de détail | | | |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activité de service avec clientèle | | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | |
| Cinéma | | | |
| **Équipement d'intérêt collectif et services publics** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | | |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Lieux de culte | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | | | |
| Industrie | | | |
| Entreprôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente ligne | | | |

# ZONE UE

La zone **UE** correspond aux secteurs réservés à l'accueil des équipements

## Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

**Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de **« Exploitation agricole et forestière »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de **« Habitation »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Logement
- Hébergement

Pour les constructions à destination de **« Commerce et activités de service »**, est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle
- Hébergement touristique et hôtelier
- Cinéma

Pour les constructions à destination de **« Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

**Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

## Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Non règlementé.

## Tableau résumant les destinations autorisées

| | UE | | |
|---|---|---|---|
| | **INTERDIT** | **AUTORISÉS** | **ADMIS SOUS CONDITIONS** |
| **Exploitation agricole et forestière** | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |
| **Habitation** | | | |
| Logement | | | |
| Hébergement | | | |
| **Commerce - activités de service** | | | |
| Artisanat - Commerce de détail | | | |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activité de service avec clientèle | | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | |
| Cinéma | | | |
| **Équipement d'intérêt collectif et services publics** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | | |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Lieux de culte | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | | | |
| Industrie | | | |
| Entreprôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente ligne | | | |

# ZONE UX

La zone **UX** correspond à une zone exclusivement destinée à accueillir de l'activité, correspondant à une zone déjà dédiée à Cesseins

## Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

**Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de **« Exploitation agricole et forestière »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de **« Habitation »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Logement
- Hébergement

Pour les constructions à destination de **« Commerce et activités de service »**, est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle
- Hébergement touristique et hôtelier
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Equipements d'intérêt collectif et services publics**», sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de **« Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Centre de congrès et d'exposition

**Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

## Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Non règlementé.

## Tableau résumant les destinations autorisées

| | UX | | |
|---|---|---|---|
| | **INTERDIT** | **AUTORISÉS** | **ADMIS SOUS CONDITIONS** |
| **Exploitation agricole et forestière** | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |
| **Habitation** | | | |
| Logement | | | |
| Hébergement | | | |
| **Commerce - activités de service** | | | |
| Artisanat - Commerce de détail | | | |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activité de service avec clientèle | | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | |
| Cinéma | | | |
| **Équipement d'intérêt collectif et services publics** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | | |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Lieux de culte | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | | | |
| Industrie | | | |
| Entreprôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente ligne | | | |

# ZONE AU

La zone **AU** correspond aux secteurs de développement pour l'habitat dans lesquels peuvent être admis des commerces et activités compatibles avec l'habitat.

Ces zones doivent faire l'objet d'un aménagement cohérent compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

**Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de **« Exploitation agricole et forestière »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de **« Commerce et activités de service »**, est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

Pour les constructions à destination de **« Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire»**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiées à la vente en ligne

**Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage

## Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

**Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les constructions et aménagements sont autorisés sous condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU (pièce 4b - Orientations d'Aménagement et de Programmation) et plus particulièrement avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant chaque zone AU.

**De plus les conditions supplémentaires sont demandées pour les constructions suivantes**

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Activité de service avec clientèle

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Bureau

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

**Secteur L151-15 - OAP « Nord »**

De plus, la zone AU sur laquelle s'applique l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « OAP Nord » est délimitée au titre de l'article L151-15 et, dans le respect des objectifs de mixité sociale, s'y applique la prescription suivante :

Au moins 50% du programme de logements réalisé sur l'ensemble de la zone AU sera constitué de logements sociaux.

**Secteur L151-15 - OAP « Ouest » et « Est »**

De plus, les zones AU sur lesquelles s'appliquent l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « OAP Ouest » et « OAP Est » sont délimitées au titre de l'article L151-15 et, dans le respect des objectifs de mixité sociale, s'y applique la prescription suivante :

Au moins 25% du programme de logements réalisé sur l'ensemble de la zone AU sera constitué de logements sociaux.

**Echéancier des zones AU**

Les aménagements ne peuvent être autorisés que dans la mesure où aucune autre zone AU n'a fait l'objet d'une autorisation ou si l'une d'elle a fait l'objet d'une autorisation, tant que les travaux d'aménagement de celle-ci ne sont pas achevés.

## Tableau résumant les destinations autorisées

| | AU | | |
|---|---|---|---|
| | **INTERDIT** | **AUTORISÉS** | **ADMIS SOUS CONDITIONS** |
| **Exploitation agricole et forestière** | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |
| **Habitation** | | | |
| Logement | | | |
| Hébergement | | | |
| **Commerce - activités de service** | | | |
| Artisanat - Commerce de détail | | | |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activité de service avec clientèle | | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | |
| Cinéma | | | |
| **Équipement d'intérêt collectif et services publics** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | | |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Lieux de culte | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | | | |
| Industrie | | | |
| Entreprôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente ligne | | | |

# ZONE A

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

Elle comprend :

- Un secteur **Aa,** correspondant à une activité agricole existante liée au secteur d'intérêt paysager du site du château de Tavernost.

## Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

**Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de **« Exploitation agricole et forestière »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de **« Commerce et activités de service »**, est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle,
- Hébergement touristique et hôtelier
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de **« Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt

- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

**Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

## Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de ;

Exploitation agricole

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

**Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole** agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

**Seuls les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les extensions aux habitations existantes** sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol de l'habitation existante soit supérieure à 50 m2 ;

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que les extensions ne dépassent pas 50% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m².

**Les annexes aux habitations existantes** sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m².
- Qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal ;
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3.5 m.

Dans le secteur **Aa**, pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestières** », sont admises sous conditions celle à sous-destination de :

Exploitation agricole

**Les bâtiments à destination d'exploitation agricole existants** peuvent faire l'objet d'extension, dès lors que celle-ci ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'emprise au sol de ces extensions ne peut dépasser 10 % de l'emprise au sol des bâtiments existants avant la date d'approbation du PLU.

De plus dans le secteur Est totalement non construit du secteur **Aa**, des constructions nouvelles à usage agricole peuvent être autorisées sous réserve que :

- L'emprise au sol de ces constructions ne dépasse 750 m² et que leur hauteur maximum soit de 4.50 m..

**Bâtiments pouvant changer de destination**

Dans la zone **A** sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination. Ils font aussi l'objet d'un cahier spécial (pièce 5.d du présent PLU).

**Article L151-11 – Changement de destination :**

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*(…)*

*Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

Ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers l'habitat, soit vers l'activité agricole ou forestière. Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations.

Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination devront respecter un périmètre minimum de 100 m. par rapport aux bâtiments agricoles en activité, sauf dans le cas d'activité d'agrotourisme liées à l'exploitation agricole sur place. Dans ce cas, le périmètre peut être inférieur à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le bon fonctionnement de l'activité agricole et qu'elles soient considérées comme des activités accessoires et qui ont pour support l'exploitation agricole.

Les habitations issues d'un changement de destination autorisé après le 1er janvier 2026 ne pourront connaître aucune extension.

## Tableau résumant les destinations autorisées

| | A | | |
|---|---|---|---|
| | **INTERDIT** | **AUTORISÉS** | **ADMIS SOUS CONDITIONS** |
| **Exploitation agricole et forestière** | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |
| **Habitation** | | | |
| Logement | | | |
| Hébergement | | | |
| **Commerce - activités de service** | | | |
| Artisanat - Commerce de détail | | | |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activité de service avec clientèle | | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | |
| Cinéma | | | |
| **Équipement d'intérêt collectif et services publics** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | | |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Lieux de culte | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | | | |
| Industrie | | | |
| Entreprôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente ligne | | | |

# ZONE N

La zone **N**, correspond des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Elle comprend :

- Un secteur **Ne**, correspondant à des équipements existants dans la zone naturelle.
- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) **Nx**, correspondant à des activités non agricoles existantes dans la zone naturelle.

## Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

**Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de **« Exploitation agricole et forestière »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole

Pour les constructions à destination de **« Commerce et activités de service »**, est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle
- Hébergement touristique et hôtelier
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de **« Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire »**, sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie, sauf en **Nx**
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

**Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

## Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

**Seuls les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les extensions aux habitations existantes** sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol de l'habitation existante soit supérieure à 50 m2 ;
- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que les extensions ne dépassent pas 50% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 $m^2$.

**Les annexes aux habitations existantes** sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 $m^2$.
- Qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal ;
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3.5 m.

Dans le secteur **Nl**, pour les constructions à destination de « **Commerce - activités de service**», sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Restauration, activité de service avec clientèle et hébergement hôtelier et touristique

**Les bâtiments existants** pour lesquels le projet prévoit une sous-destination « restauration, activité de service avec clientèle ou hébergement hôtelier et touristique », peuvent faire l'objet d'extensions, dès lors que celles-ci ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'emprise au sol de ces extensions ne peut dépasser 10 % de l'emprise au sol du bâtiment existant avant la date d'approbation du PLU.
- La hauteur de ces extensions ne dépassera pas la hauteur du bâtiment existant.

Dans le secteur **Nx**, pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celle à sous-destination de :

Industrie

**Les bâtiments à destination d'industrie existants** peuvent faire l'objet d'extensions, dès lors que celles-ci ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'emprise au sol de ces extensions ne peut dépasser 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants avant la date d'approbation du PLU.
- La hauteur de ces extensions ne dépassera pas la hauteur du bâtiment existant.

**Bâtiments pouvant changer de destination**

Dans la zone **N** sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination. Ils font aussi l'objet d'un cahier spécial (pièce 5.d du présent PLU).

**Article L151-11 – Changement de destination :**

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*(…)*

*Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

Ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers l'habitat, soit vers l'activité agricole ou forestière. Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations.

Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination devront respecter un périmètre minimum de 100 m. par rapport aux bâtiments agricoles en activité, sauf dans

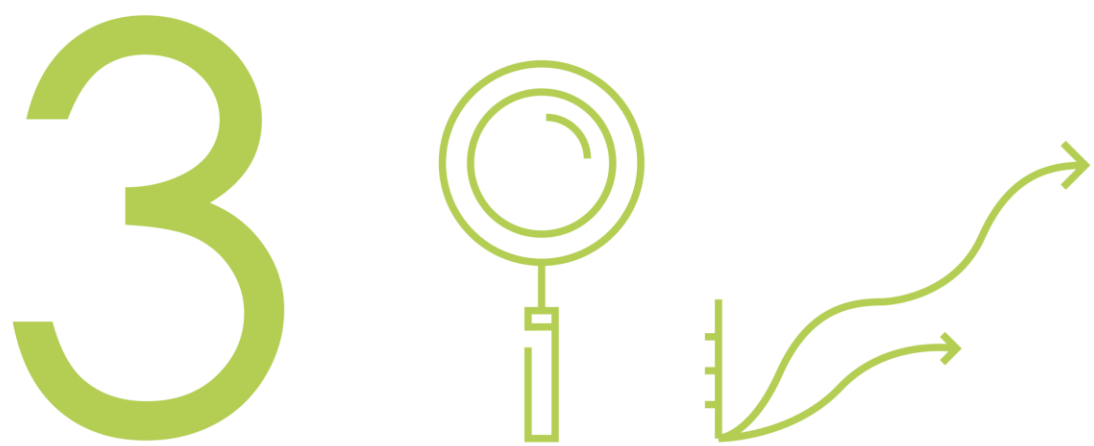
le cas d'activité d'agrotourisme liées à l'exploitation agricole sur place. Dans ce cas, le périmètre peut être inférieur à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le bon fonctionnement de l'activité agricole et qu'elles soient considérées comme des activités accessoires et qui ont pour support l'exploitation agricole.

Les habitations issues d'un changement de destination autorisé après le 1er janvier 2026 ne pourront connaître aucune extension.

## Tableau résumant les destinations autorisées

| | N | | |
|---|---|---|---|
| | **INTERDIT** | **AUTORISÉS** | **ADMIS SOUS CONDITIONS** |
| **Exploitation agricole et forestière** | | | |
| Exploitation agricole | | | en **Na** |
| Exploitation forestière | | | |
| **Habitation** | | | |
| Logement | | | |
| Hébergement | | | |
| **Commerce - activités de service** | | | |
| Artisanat - Commerce de détail | | | |
| Restauration | | | en **Nl** |
| Commerce de gros | | | |
| Activité de service avec clientèle | | | en **Nl** |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | en **Nl** |
| Cinéma | | | |
| **Équipement d'intérêt collectif et services publics** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | | |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Lieux de culte | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | | | |
| Industrie | | | en **Nx** |
| Entreprôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente ligne | | | |

# ARTICLES 3 A 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX



Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 3, 4 et 5, à savoir :

- **Article 3 – Desserte par les voiries publiques ou privées**
- **Article 4 – Desserte par les réseaux**
- **Article 5 – Infrastructure et réseaux de télécommunication**

# DEFINITIONS GENERALES

## ABSENCE DE RESEAUX

**Article L111-1 – Absence de réseaux:**

*Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*

*Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.*

## REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE VOIRIE

Il convient de rappeler que le Code de la voirie routière, et plus particulièrement de la police de conservation, s'impose à chacun.

Pour tout aménagement situé en bordure d'une route départementale, il convient, en sus du présent règlement de se reporter au règlement départemental de voirie. Vis-à-vis des règles de construction, les dispositions du règlement départemental de voirie relative aux obligations des riverains du domaine public concernent en particulier les points suivants :

1. Clôture / palissade / barrière
2. Clôture agricole / clôture électrique
3. Implantation d'un portail
4. Plantations riveraines
5. Mur
6. Droit d'accès – interdictions
7. Servitudes de dégagement de visibilité

## FOSSE D'ECOULEMENT ET PERMISSION DE VOIRIE

Lorsque cela est rendu nécessaire par la présence d'un fossé d'écoulement en limite de propriété avec le domaine public, il revient au bénéficiaire de l'autorisation d'assurer l'accès à la parcelle, en aménageant le franchissement dudit fossé par busage. Au préalable, le propriétaire devra solliciter, auprès de l'autorité compétente, une permission de voirie pour occupation du domaine public.

# ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

## POUR TOUTES LES ZONES

### Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

### Voirie

Les dispositions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Le diamètre de braquage devra être de 12 mètres minima.

## Règle supplémentaire pour la zone UA

### Voirie

Dans le cadre d'opérations desservant plus de 4 logements, les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise au sol d'une largeur minimale de 5 m.

Dans le cas de la création d'un ou plusieurs logements, il est exigé que la voirie de desserte dispose d'une plate-forme d'une emprise minimum de 5 m. de large si cela porte le nombre de logements desservis à 4 ou plus.

## Règle supplémentaire pour la zone UB

### Voirie

Dans le cadre d'opérations desservant plus de 4 logements, les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise au sol d'une largeur minimale de 6 m.

Dans le cas de la création d'un ou plusieurs logements, il est exigé que la voirie de desserte dispose d'une plate-forme d'une emprise minimum de 5 m. de large si cela porte le nombre de logements desservis à 4 ou plus.

Règle spécifique pour le chemin de Saint Pierre

La parcelle A1128 ne pourra être aménagé et recevoir des constructions que lorsque la maitrise foncière par la commune de l'Emplacement Réservé V9 sera assurée et peremttra d'aménager le retournement en bout de voie.

## Règle supplémentaire pour la zone AU

### Voirie

Il conviendra de se référer aux principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

# ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

## POUR TOUTES LES ZONES

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire et alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion conforme aux normes en vigueur.

### Assainissement eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions règlementaires en vigueur est obligatoire. Il sera adapté aux caractéristiques du bien, aux flux de pollution à traiter et aux caractéristiques de la parcelle où il est implanté.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et devra éventuellement être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations ne peuvent être autorisés que s'ils disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours

d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches…) ou enterrées. Ces solutions doivent être agréées par les services de secours.

**Electricité et télécommunication**

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, télécommunications…) sur la parcelle du projet doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est techniquement pas réalisable.

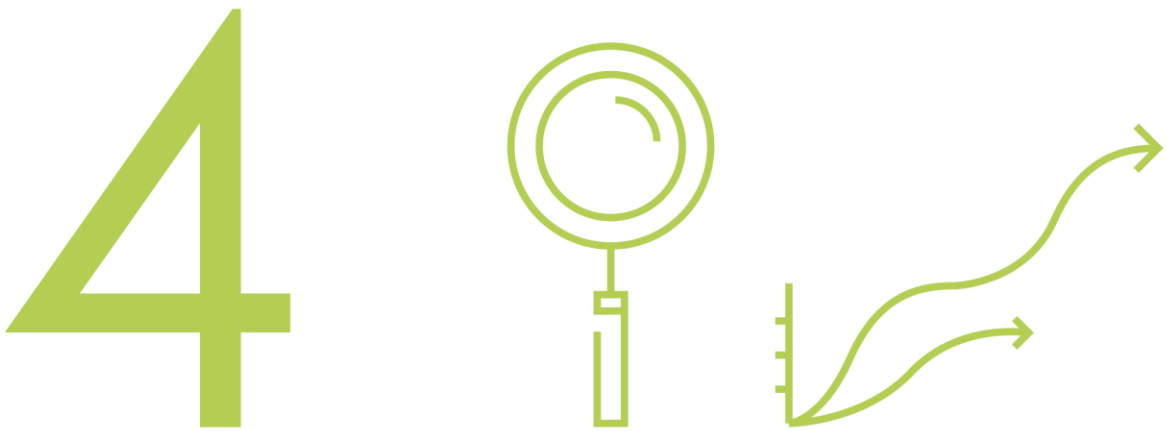
Dans le cas d'un aménagement nécessitant l'installation d'un transformateur, celui-ci sera obligatoirement implanté à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement.

# ARTICLE 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

## POUR TOUTES LES ZONES

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

# ARTICLES 6 A 10 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 6, 7, 8, 9 et 10, à savoir :

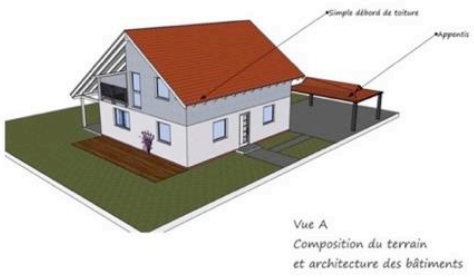
- **Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- **Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**
- **Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement**
- **Article 9 – Emprise au sol**
- **Article 10 – Hauteur des constructions**

# DEFINITIONS GENERALES

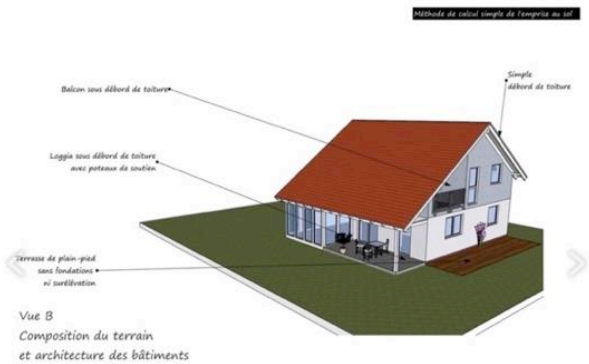
## EMPRISE AU SOL

### Définition du lexique national de l'urbanisme

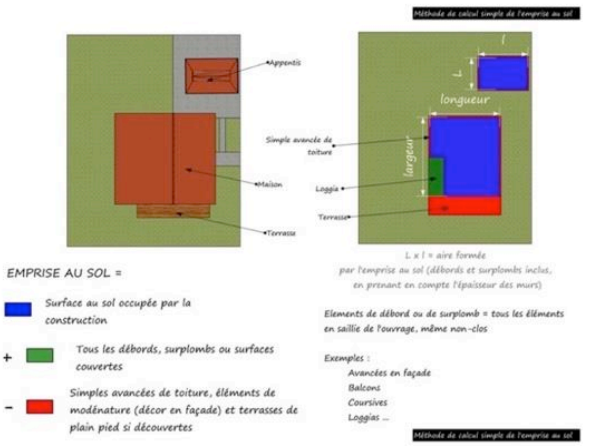
*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*




Vue A
Composition du terrain
et architecture des bâtiments




Vue B
Composition du terrain
et architecture des bâtiments



# ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

## ZONE UA

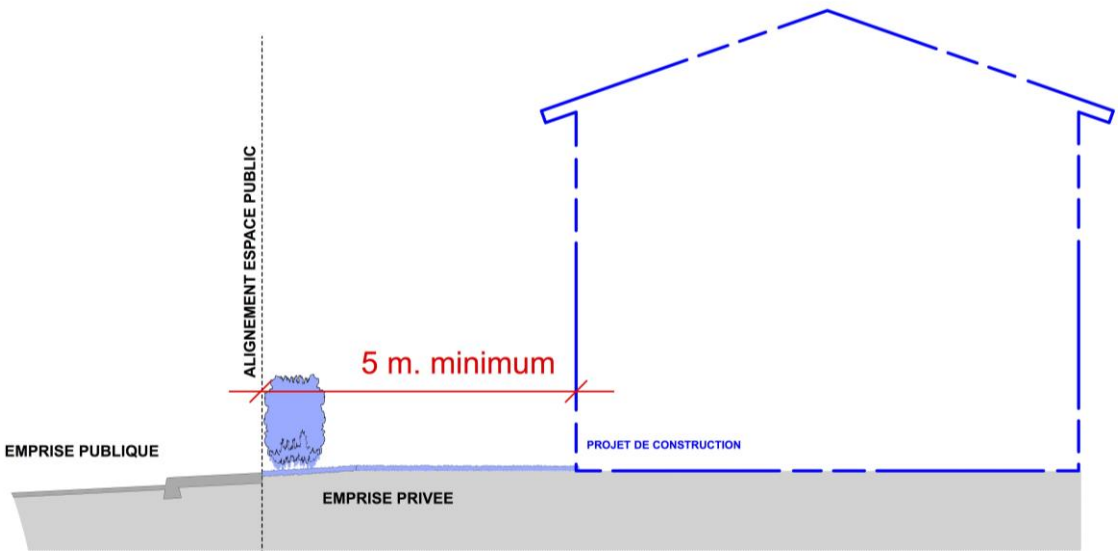
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines afin de conserver l'effet de rue en tenant compte des contraintes liées à la sécurité.

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Lorsqu'une construction déjà existante assure la continuité de l'effet de rue.
- Dans le cas de nécessité fonctionnelle pour la réalisation d'équipement public
- Pour les constructions de garages et places de stationnement
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

## ZONE UB, Und, UE, UX et AU

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **cinq mètres** par rapport à l'alignement.




Toutefois, dans le cas **des routes départementales n°27, 88 et 933**, les bâtiments principaux devront respecter un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'alignement.

Par ailleurs, les piscines (bord du bassin) doivent être implantées avec un recul minimum de **deux mètres** par rapport à l'alignement.

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Dans le cas de nécessité fonctionnelle pour la réalisation d'équipement public
- Pour les constructions à usage d'annexe et de stationnement
- Pour les opérations d'ensemble ayant fait l'objet d'une réflexion architecturale et urbaine assurant la bonne intégration du projet dans son environnement urbain
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

## ZONE A et N

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **cinq mètres** par rapport à l'alignement.

Toutefois, dans le cas **des routes départementales**, les bâtiments principaux devront respecter un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'alignement.

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Dans le cas de nécessité fonctionnelle pour la réalisation d'équipement public
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

# ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

## ZONES UA

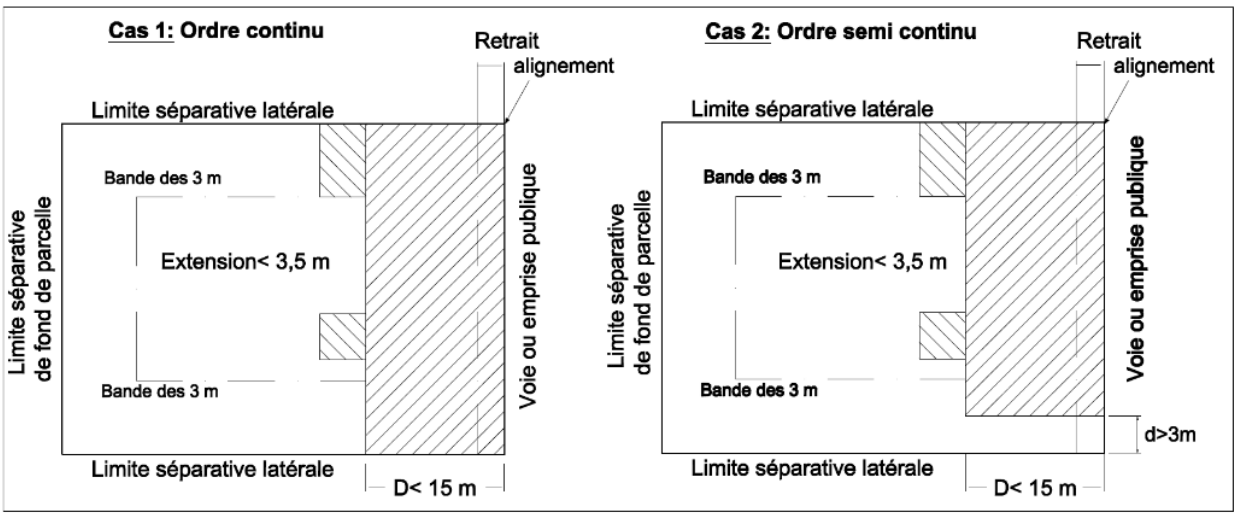
Le long des voies et dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement existant ou à créer, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),

- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu) : dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres :

- si la construction ne jouxte pas la limite séparative la distance par rapport à cette limite doit être au moins égale à 3 mètres.




*Principes d'implantation des constructions – Zone UA*

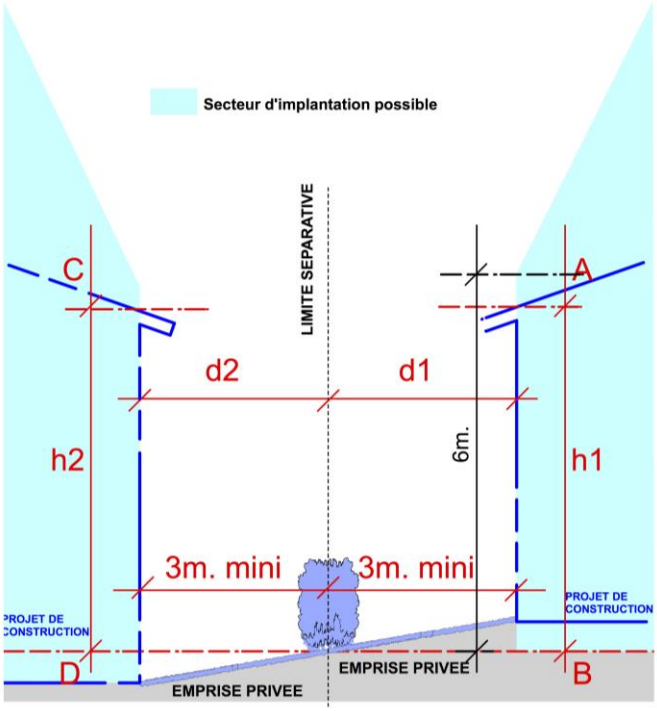
Toutefois, les piscines (bord du bassin) doivent être implantées avec un recul minimum de **deux mètres** par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les annexes et stationnement dont la hauteur n'excède pas 3.5 mètres
- Pour la réalisation d'équipements publics
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

## ZONES UB, Und, UE, AU, A et N

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (c'est-à-dire H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.);




règle: d > h/2

h1 est la hauteur entre les points A et B
h2 est la hauteur entre les points C et D

Toutefois, les piscines (bord du bassin) doivent être implantées avec un recul minimum de **deux mètres** par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les opérations d'ensemble ayant fait l'objet d'une réflexion architecturale et urbaine assurant la bonne intégration du projet dans son environnement urbain.
- Pour les annexes et stationnement dont la hauteur n'excède pas 3.5 mètres
- Pour la réalisation d'équipements publics
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

## ZONES UX

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative sera au minimum de **5 mètres**.

Pour les piscines, le bord du bassin ne peut être implanté en limite séparative et il doit respecter un recul minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les annexes et stationnement dont la hauteur n'excède pas 3.5 mètres
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

# ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TENEMENT

## TOUTES ZONES

Non règlementé

# ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

## ZONES UA, UE, AU, A et N

Non règlementé

## ZONES UB et Und

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de **0,35**. Il ne s'applique pas pour les constructions à destination de « commerces et activités de service » et « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Dans tous les cas, les surfaces des piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES

## ZONES UX

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de **0,70**. Il ne s'applique pas pour les constructions à destination de « commerces et activités de service » et « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Dans tous les cas, les surfaces des piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES

# ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## TOUTES ZONES

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

La hauteur maximum admise est de :

| | UA, UB, Und, AU et N | UE et UX | A |
|---|---|---|---|
| **Habitat** | **9 mètres** | **10 mètres** | **9 mètres** |
| **Autres** | | | **12 mètres** |

Une hauteur différente peut être admise :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîtage
- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, silos…etc)
- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Dans le cas d'équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

# ARTICLES 11 ET 12 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5





Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 11 et 12, à savoir :

- **Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toiture, ainsi que les clôtures**
- **Article 12 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

# DEFINITIONS GENERALES

## REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les dispositions de **l'article R111-27** demeurent applicables :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés dans l'article 11 ci-après. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

## BATIMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19:

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoniale » (pièce 4a du présent dossier de PLU).

**Article L151-19:**

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

**Article R421-23:**

*Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :*

*(…)*

*h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;*

De manière générale, toute intervention sur un bâtiment devra prendre en compte le site dans lequel s'inscrit le bâtiment et la fonction du bâtiment. L'objectif est de viser à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien.

## OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire,

- les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ;

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvage.

**Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :**

*Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

**Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques :**

*Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*

*1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*

*2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*

*3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*

*4° Les pompes à chaleur ;*
*5° Les brise-soleils.*

# ARTICLE 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES, AINSI QUE LES CLOTURES

## TOUTES ZONES

### Intégration

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)

En cas de **restauration du bâti ancien traditionnel régional**, il est demandé que les éléments caractéristiques de l'architecture locale soit respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

Les espaces verts, les bassins de rétention des eaux de pluie … doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer dans l'environnement.

Tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôt et de bâtiment agricole doivent être rendus invisibles du domaine public à l'aide de végétaux : haies….

### Mouvement de terre

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. L'implantation de la construction devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Pour les terrains plats, les mouvements de terre seront limités à une hauteur inférieure à 1 mètre et nivelés en pente douce. Pour les terrains inclinés, les constructions devront s'intégrer à la pente du terrain. Les murs ou murets de soutènement devront être compatibles et en harmonie à l'environnement paysager. Il sont interdits en limite séparatives, sauf impératif technique.

### Façades et murs

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier ou banché, les parpaings d'aggloméré de béton, les briques, le pisé…

**Dans la zone UA**, les façades devront présenter un aspect d'enduit. Les teintes seront proches de celles du nuancier ci-dessous :




## Dans les zones UB, Und, AU et N,

Les façades ne pourront pas présenter un aspect de bardage métallique.

Les teintes des façades seront proches de celles du nuancier suivant :




## Dans les zones UX et A,

Les teintes des façades seront proches de celles du nuancier suivant :




Dans le cas de bâtiments agricoles de type tunnel ou serre, des couleurs différentes peuvent être admises dans la mesure où elles contribuent à la discrétion et l'intégration dans le paysage.

Les coffrets électriques doivent être intégrés aux bâtiments ou aux clôtures, sauf impossibilité technique.

**Ouvertures**

Cas de la réhabilitation

Les ouvertures devront être dessinées en référence au bâti existant.

Pour des bâtiments très ordonnancés, elles devront s'inscrire dans la structure des ouvertures existantes lorsque cela est possible.

Pour des bâtiments moins ordonnancés, on s'inspirera des ouvertures existantes pour éviter de recréer de nouveaux types d'ouverture.

Cas de la construction nouvelle

Les ouvertures seront composées de manière simple et sont ordonnancées

Dans le cas des bâtiments industriels et agricoles la proportion des ouvertures est libre

**Toitures**

Les toitures du corps principal doivent avoir au minimum deux pans dans le sens convexe.

Peuvent être couverts d'un seul pan :

- Les extensions accolées à un bâtiment plus important,
- Les constructions à usage d'annexe construites en limite de propriété et quand leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m²

La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 mètres par volume.

La pente doit être comprise entre 25 et 45 % sauf pour les vérandas. L'inclinaison des pans doit être identique dans le cas des toitures à deux pans

Les débords de toiture seront supérieurs ou égaux à 40 cm

Les toitures terrasses sont autorisées dans les deux cas suivants:

- Sur les parties accessibles du bâtiment telles que les terrasses aménagées.
- Lorsqu'elles sont végétalisées ou servent de rétention des eaux de pluies.

Les ouvertures non intégrées à la pente sont interdites (jacobines, chiens assis…), sauf si ce type d'ouverture est déjà existante sur le bâtiment. Dans ce cas des ouvertures identiques à celles déjà existantes sont autorisées.

Ces prescriptions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou collectif.

**Couverture**

Elles présentent un aspect de tuiles dans des teintes traditionnelles allant du rouge au brun. En tout état de cause, les tuiles noires sont interdites.

Le panachage des tuiles est interdit

Cette règle peut ne pas s'appliquer pour :

- Les vérandas, les abris de piscines et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- Les bâtiments agricoles, les bâtiments industriels, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux constructions à usage d'équipement collectif qui peuvent être traités différemment.

**Clôtures**

Clôtures sur espaces publics et voies privées

La hauteur maximum de la clôture par rapport au terrain naturel avant travaux est de **1.8 mètres.**

Elles seront réalisées :

- au moyen d'un muret plein surmonté ou non d'une grille à barreaudage, d'une palissade en bois ajourée ou d'un grillage. La hauteur du mur ou muret ne devra pas excéder 1**.5 mètres**.
- Au moyen d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1.5 mètres
- Au moyen d'une haie vive d'essence locale d'une hauteur maximum de **2 mètres** de haut, doublant ou non un autre type de clôture

Les clôtures, le long des RD 27 et 933 pourront être constituées par un mur plein n'excédant pas **1.80 mètres**.

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur maximum de la clôture par rapport au terrain naturel avant travaux est de **1.8 mètres.**

# ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

## TOUTES ZONES

**Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)**

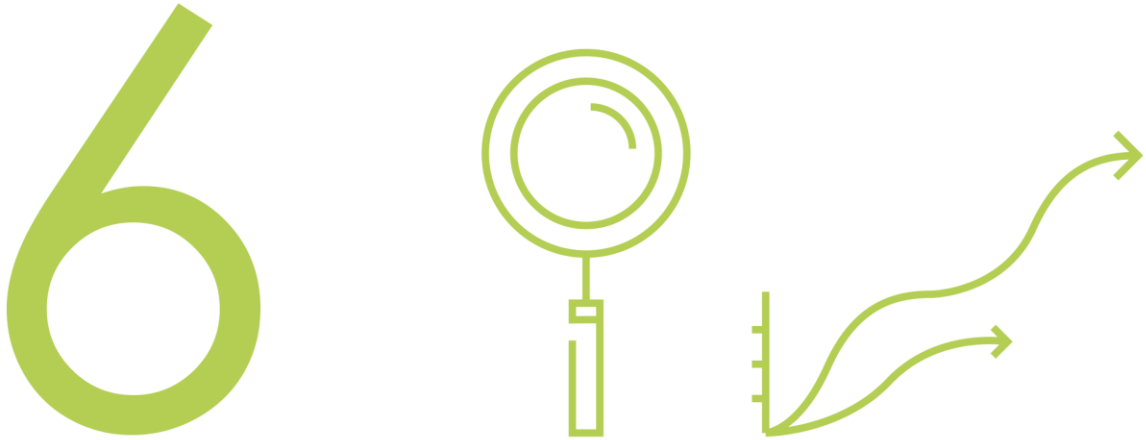
Les équipements liés au développement durable, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant. Un dépassement mesuré du plan du toit est autorisé dans le respect de l'harmonie architecturale du bâtiment

Les climatiseurs et pompes à chaleur visibles depuis l'espace public seront implantés de la manière la plus discrète possible.

**Récupération des eaux pluviales**

Dans le cas où le projet de construction entraine la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m2, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m 3 pour la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage…

# ARTICLES 13 A 14 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS



Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 13, 14 et 15, à savoir :

- **Article 13 – Surfaces non imperméabilisées – Espaces libres et plantations**
- **Article 14 – Règles pour les continuités écologiques**
- **Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

# DEFINITIONS GENERALES

## ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).
Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être préservées. Dans ces zones:

Toutes constructions et installations nouvelles portant sur l'emprise de ces zones humides sont interdites, à l'exception des installations et ouvrages d'intérêt collectif nécessaires aux réseaux, à la sécurité et à la prévention des risques, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative et à la protection et la mise en valeur du milieu naturel.

Dans ces zones tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) y compris son alimentation en eau, sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ainsi qu'à la gestion et protection de la ressource en eau ainsi que les motifs précédemment cités. Les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux est possible sous réserve d'être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).

Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;

Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE)."

## MARES

Les mares doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

## HAIES ET BOISEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE I151623 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) font l'objet de prescriptions.

**Article L151-23 :**

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

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

**Article R421-23 :**

*Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :*

*(…)*

*h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.*

## ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

# ARTICLE 13 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

## TOUTES ZONES

**Préservation des plantations existantes**

Tout arbre de haute tige mature* devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les haies bocagères existantes et les murets. Il peut être admis une suppression ponctuelle uniquement pour la création d'un accès à la parcelle, ou l'implantation d'un bâtiment.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples: noisetier, charmille ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

**Les haies et boisements** repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées à l'exception des cas suivants :

L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.

La réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement est autorisé pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.

Ripisylves : La ripisylve constitue un écosystème particulier comprenant l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau. Ces espaces jouent un rôle de réservoir biologique et un rôle épurateur, en minimisant les pollutions diffuses susceptibles d'atteindre directement l'eau de surface.

- En dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien, et afin de préserver la continuité écologique et des berges naturelles, respecter une distance de recul de 10 m vis-à-vis des cours d'eau pour les constructions nouvelles et extensions. Les cabanes de jardin ou autres constructions de faible ampleur pourront respecter une distance moindre (5m) ;

- Les clôtures seront également implantées à une distance de 5 mètres minimum afin de permettre une circulation de la faune en lisière et la gestion des abords du cours d'eau ;
- Favoriser une gestion écologique des berges pour favoriser le développement de la faune et de la flore, avec la conservation de bordures herbacées extensives, sur une bande de 10 m de part et d'autre de cours d'eau. Ces bandes herbacées recevront une gestion extensive qui permet de réduire les transferts des polluants vers les eaux de surfaces. La préservation ou la restauration de prairies à caractère humide et inondable permet également de répondre aux enjeux écologiques et d'expansion naturelle des crues.
- Tous les travaux de nature à constituer de nouveaux obstacles à la continuité longitudinale et au bon état écologique des cours d'eau sont interdits sauf travaux relevant de la sous-destination d'amélioration des réseaux, accès, raisons de sécurité, gestion et restauration de la continuité.
- Les boisements rivulaires seront préservés : un tampon moyen de 20 mètres a été affecté sur les tronçons. Il s'agit de préserver les boisements rivulaires sur le tronçon de cours d'eau concerné s'il y en a (hors parties busées sous les routes, parties en retenue dans les étangs, tronçons sans arbres dans certains secteurs urbains et agricoles non concernés).
- L'éclairage de la zone des ripisylves est interdit. S'il est nécessaire pour des raisons de sécurité il devra être réduit au strict minimum et non orienté vers les arbres et la canopée.
- Lors des plantations/ remplacement d'arbres et d'arbustes au sein des ripisylves, seules les essences locales et correspondant à la palette végétale des ripisylves doivent être utilisées. L'utilisation d'essences ornementales est proscrite.

Dans le cas de parcs, il est demandé de conserver au maximum la composition du parc existant et les sujets anciens qui la structurent.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les aménagements paysagers réalisés doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques comme Espaces Boisés Classés (EBC) ou repérés au titre de l'article L151-23.

### Imperméabilisation

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols. On recherchera au maximum l'utilisation de matériaux non complètement imperméable (sablé ou gravier pour des voies circulées, bois plutôt que béton pour les terrasses…)

## ZONES UB, Und et AU

### Coefficient de pleine terre

Afin de contribuer à une limitation de l'imperméabilisation des sols favorable à l'infiltration des eaux de ruissellement et donc limitant les ouvrages de rétention, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de la superficie du tènement.

Cas des constructions existantes n'atteignant pas le Coefficient de Pleine Terre minimum :

- Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas la surface de pleine terre existante.

**Espaces verts**

Dans les opérations d'ensemble, il est exigé 10 % de la surface totale de l'opération, pour les espaces collectifs, paysagés autres que les voies de desserte, cheminements piétonniers, pistes cyclables ou aires de stationnement. Les bassins de rétentions clos ne pourront pas être compris dans les 10 %

# ARTICLE 14 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

## TOUTES ZONES

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces prescriptions ne s'appliquent dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant dans la mesure où les travaux prévus n'augmentent pas les volume des eaux pluviales à traiter.

# ARTICLES 15 – STATIONNEMENT

7



Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 13, 14 et 15, à savoir :

- **Article 15 – Stationnement**

# DEFINITIONS GENERALES

## STATIONNEMENT DES VEHICULES

**Article L151-31 – Stationnement pour véhicules électriques :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret ;

**Article L151-33 – Stationnement pour véhicules électriques :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

# ARTICLE 15 STATIONNEMENTS

## ZONES UA

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues proportionné aux besoins de l'opération.

## ZONES UB, Und, AU, A et N

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Pour l'habitat**, il est exigé :

- **2 places par logement** nouvellement créé ;
- **et 3** dans le cas ou la Surface de Plancher du logement dépasse 150 m².
- De plus, lorsque l'opération contient plusieurs logements lorsque la Surface de Plancher des logements dépasse 250 m², il est demandé **1 place visiteurs pour deux logements.**

Cette règle peut être adaptée pour les projets de logement spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes seules…)

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues proportionné aux besoins de l'opération.

La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque les surfaces habitables restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas. Toutefois, dans ce cas, le nombre de stationnement existant ne peut être diminué.

**Pour les autres constructions**, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

- Pour les surfaces à usage commercial et artisanal, un minimum de 6 places de parkings pour 100 m² de surface de vente.
- Pour les surfaces à usage de bureaux ou de services, 4 places par tranche indivisible de 100 m² de SDP.
- Pour les restaurants, une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar.

Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements.

## ZONES UE

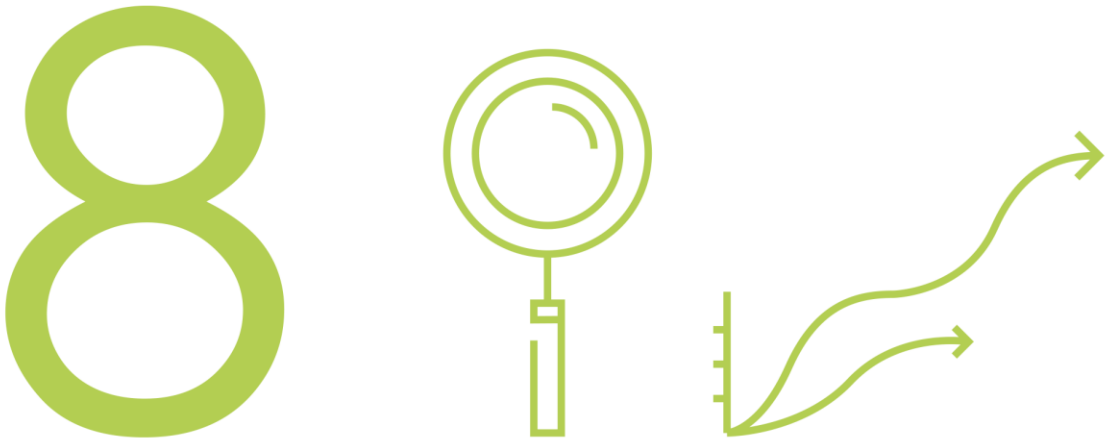
Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ZONES UX

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum, une place par emploi sur le site.

# GLOSSAIRE



**Accès :**

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie*, publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

**Acrotère :**

Saillie* verticale d'une façade*, 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 situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

**Alignement :**

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public* routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLU, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- Le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- Les emprises publiques* et les propriétés privées riveraines ;
- Un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- Les voies* privées et les propriétés privées riveraines.

**Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure 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.

*(Lexique national d'urbanisme)*

**Arbre de haute tige :**

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur sous couronne à maturité.

La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogues pépiniéristes, etc.)

**Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol définit la superficie maximum du tènement ou de la parcelle qui peut recevoir un volume construit. Un coefficient de 0,3 indique que 30% seulement de la parcelle ou du tènement peut recevoir un volume construit.

**Contigu :**

Des constructions* ou terrains sont contigus lorsqu'une façade*, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

**Domaine public :**

Ensemble des biens appartenant à une personne publique et qui sont affectés soit à l'usage direct du public, soit à un service public dès lors qu'ils sont aménagés afin de permettre l'exécution des missions de ce service.

**Égout de toiture :**

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit, à l'opposé du faitage. En cas de toiture plate, l'égout correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

**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.

*(Lexique national d'urbanisme)*

**Emprises publiques :**

Les emprises publiques correspondent aux espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies* publiques. Elles font ainsi référence, de façon non exhaustive, aux places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, équipements publics, etc.

**Espaces boisés classés (EBC) :**

Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement. Au niveau des EBC sont interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**Espace de pleine terre :**

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

- Son revêtement est perméable à 100 % ;

- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- Il doit recevoir des plantations.

**Exhaussement :**

Remblais ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

**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.

*(Lexique national d'urbanisme)*

**Façade / pignon :**

La façade caractérise chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles se distinguent le plus souvent en une façade principale, une façade arrière et des façades latérales, communément appelées pignons. Le terme de façade principale s'entend ici comme caractérisant la façade la plus proche des emprises ou voies* desservant la construction* ou sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.

**Front bâti :**

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres), à l'alignement* ou suivant un léger recul*, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).

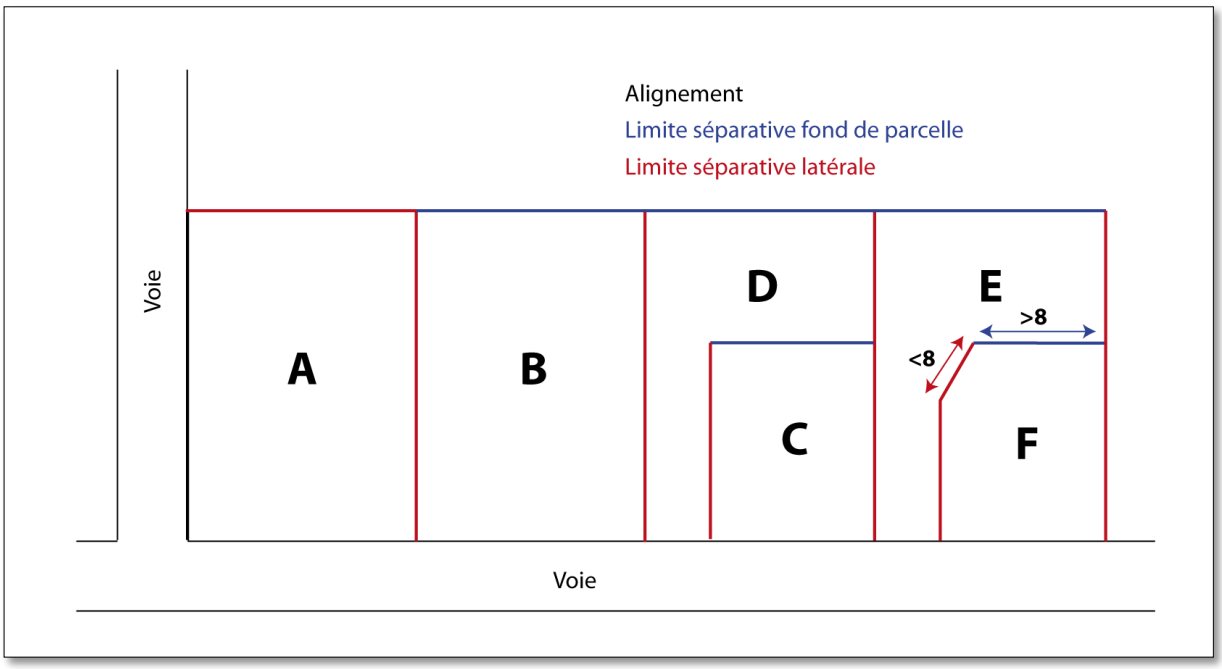
**Limite séparative :**

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière*, hormis celle la séparant de l'alignement*. Ces limites séparatives peuvent être distinguées en « limites séparatives latérales » et « limites de fond de parcelle ».

En se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements.

Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui sont délimitées à leurs extrémités par une limite séparative latérale. Ainsi, dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies*, cette disposition ne s'applique pas.




**Mutualisation du stationnement :**

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

**Plan de prévention des risques d'inondation**

Le PPRI est établi sous la responsabilité du préfet. Il permet de délimiter les zones à risques (inondation) et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires. Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique. En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

**Récupération des eaux pluviales : c**onsiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel ou au réseau. **Attention : ces dispositifs ne sont pas des dispositifs de rétention.**

**Réhabilitation :**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non un changement de destination.

**Rétention des eaux pluviales** : vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini.

**Sol ou terrain naturel :**

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction* avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

**Stationnements automobiles :**

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès*.

**Surface de plancher :**

*R111-22 Code Urbanisme* :

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Toiture terrasse :**

Couverture horizontale d'une construction* pouvant accepter une pente inférieure à 4 %.

**Voies / voiries :**

Les voies comprennent les espaces publics et privés, affectés à tous types de déplacements (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les circulations autonomes, spécifiquement dédiés aux modes actifs (piéton, vélo, …) et présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.