

Commune d'Eyrein (19)

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Janvier 2014



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
<i>Cadre réglementaire</i>	3
<i>Description des zones du PLU</i>	3
<i>Description des zones reportées au document graphique du PLU</i>	4
<i>Adaptations mineures</i>	5
<i>Patrimoine archéologique</i>	5
<i>Éléments de paysage</i>	6
<i>Intégration paysagère des ouvrages techniques</i>	6
<i>Boisements</i>	6
<i>Défrichements</i>	7
<i>Recul des constructions par rapport aux lits des cours d'eau</i>	7
<i>Prescriptions concernant la lutte contre le bruit</i>	7
<i>Canalisations électriques</i>	7
<i>Chemin de fer</i>	8
<i>Impossibilité de réaliser des places de stationnement</i>	8
<i>Clôtures</i>	8
<i>Participation des constructeurs</i>	8
<i>Application du Droit de Préemption Urbain</i>	8
<i>Objectifs de mixité sociale</i>	8
<i>Application de la taxe Versement pour Sous-Densité</i>	8
<i>Application de la taxe d'habitation sur tout bâtiment vacant</i>	9
TITRE I – REGLES GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	11
<i>Article 1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits</i>	11
<i>Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</i>	11
<i>Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</i>	11
<i>Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</i>	11
<i>Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles</i>	13
<i>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	13
<i>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	13
<i>Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	14
<i>Article 9 - Emprise au sol des constructions</i>	15
<i>Article 10 - Hauteur maximale des constructions</i>	15
<i>Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i>	15
<i>Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</i>	19
<i>Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</i>	19
<i>Article 14 - Coefficient d'occupation du sol</i>	20
<i>Article 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i>	20
<i>Article 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	20

TITRE II - REGLES APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES.....	21
<i>Dispositions applicables en zone UA.....</i>	<i>21</i>
<i>Dispositions applicables en zone UB.....</i>	<i>25</i>
<i>Dispositions applicables en zone UE.....</i>	<i>29</i>
<i>Dispositions applicables en zone UX.....</i>	<i>32</i>
<i>Dispositions applicables en zone AU1.....</i>	<i>44</i>
<i>Dispositions applicables en zone AU2.....</i>	<i>48</i>
<i>Dispositions applicables en zone A.....</i>	<i>49</i>
<i>Dispositions applicables en zone N.....</i>	<i>54</i>
TITRE III - EFFETS DES DISPOSITIONS PORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE	59
<i>Liste des bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.....</i>	<i>59</i>
<i>Espaces Boisés Classés (EBC).....</i>	<i>60</i>
<i>Éléments de paysage à protéger</i>	<i>61</i>
<i>Glossaire</i>	<i>62</i>

DISPOSITIONS GENERALES

Cadre réglementaire

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.123-1 à L.123-5 et R*123-4 à R*123-10) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'**EYREIN**.

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

S'appliquent sans préjudice :

- les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L.126-1 du Code de l'Urbanisme,
- les prescriptions liées aux autres législations.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement...

Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis plus de 10 ans sont caduques sauf en ce qui concerne les lotissements dont les co-lotis ont demandé le maintien des règles (article L.442-9 du Code de l'Urbanisme). Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement dont les règles demeurent en vigueur, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

Se superposent aux règles du Plan Local d'Urbanisme les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural qui stipule : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».

Description des zones du PLU

Caractéristiques générales des zones du PLU

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

- Les **zones urbaines** sont dites "**zones U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisées, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les **zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les **zones agricoles** sont dites "**zones A**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Les **zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Les **espaces boisés classés** à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les **éléments d'Intérêt Paysager et bâtiments protégés**. Ils sont localisés sur les documents graphiques en vertu de l'article L.123-1-5 /7° du Code de l'Urbanisme.
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Description des zones reportées au document graphique du PLU

Zone UA

Centre bourg historique doté d'une relative mixité fonctionnelle (équipements, résidences) élargi au périmètre de protection de l'église classée, et villages ou hameaux anciens à caractère résidentiel dominant, l'ensemble revêtant un caractère patrimonial certain.

Zone UB

Espaces bâtis essentiellement récents à caractère résidentiel dominant.

Zone UE

Zone destinée aux équipements publics et d'intérêt général (administratifs, techniques, socio éducatifs, culturels, sportifs et de loisirs...).

Zone UX

Zone destinée aux Activités Économiques (ZAE) de type industriel ou artisanal nécessitant des aménagements particuliers et dotées d'un potentiel de nuisance qui les rend incompatibles avec un voisinage résidentiel.

Elle comprend :

- un secteur « **UXr** » correspondant à des espaces dotés d'une relative mixité fonctionnelle (activités économiques et résidences) ou à caractère résidentiel et qu'il convient de réserver à de nouvelles activités économiques compatibles avec l'existant en raison des nuisances environnantes ;
- un secteur « **UXm** » correspondant au périmètre de la ZAC de la Montane, ZAE destinée aux activités secondaires et tertiaires, aux activités de stockage et d'entrepôts (notamment celles liées aux transports) ainsi qu'aux activités industrielles, qui fait l'objet de spécifications particulières.

Zone AU1

Zone non équipée réservée à l'urbanisation future pour l'usage résidentiel et les équipements (publics, commerciaux...) compatibles avec cet usage. Le développement de l'urbanisation devra respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation définies pour chaque zone définie comme telle.

Zone AU2

Zone non équipée destinée à une urbanisation à long terme dans le cadre d'une modification du PLU. Cette zone ne comporte pas de règlement.

Zone A

Espace à vocation agricole où seules sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation agricole et le logement des exploitants.

Elle comprend un secteur **Ai** : zone agricole destinée aux cultures et pâturages où toutes constructions, même à vocation agricole, sont interdites en raison :

- de la valeur intrinsèque de ces espaces liée à leur capacité de production (terres labourables à fort potentiel agronomique, vergers), à leur place essentielle dans un système de production (prairies de fauche ou de pâtures), ou encore à leur accessibilité et facilité d'exploitation ;
- d'enjeux écologiques, patrimoniaux et paysagers forts ;
- ou en raison d'enjeux de voisinage actuels et/ou futurs.

Zone N

Espaces naturels à préserver au titre de la richesse écologique ou de la qualité du paysage. Seules y sont autorisés la restauration, la réhabilitation, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes.

Elle comprend des secteurs « Np » à préserver en raison de leur rôle écologique particulier.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La dérogation est accordée par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas d'une disposition spécifique prévue dans le présent règlement régissant ce cas de figure.

Patrimoine archéologique

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation » (article L.531-14 du code du patrimoine).

Concernant la réglementation en matière d'archéologie préventive, de fouilles archéologiques programmées et de découvertes fortuites, il conviendra de se reporter au code du patrimoine, en particulier les articles L.521-1 et suivants, L.531-1 et suivants, L.541-1 et L.531-14 à 16.

Dans l'état actuel des connaissances, la commune compte plusieurs sites archéologiques identifiés (cf. volet 1 du *Rapport de présentation*).

Éléments de paysage

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise sur le document graphique les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (articles L.123-1-5 7° et R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme). Ils respecteront les dispositions de la légende écrite des documents graphiques figurant au chapitre « Éléments de paysage à protéger » du présent règlement.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes 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 du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Intégration paysagère des ouvrages techniques

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, stations de traitement des eaux, postes de refoulement...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration paysagère au site.

Boisements

La commune est concernée par la réglementation des boisements adoptée par délibération cadre du Conseil général du 14 décembre 2006 applicable pendant un délai de dix ans à compter de cette date, en application de l'article L. 126-1 du Code rural.

Conformément à l'article R. 123-13 alinéa 7 du Code de l'urbanisme, le plan arrêté par la commission communale d'aménagement foncier, qui matérialise les mesures d'interdiction ou les restrictions spécifiques des boisements avec délimitation des périmètres correspondants, est joint au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

Défrichements

Conformément aux articles L. 123-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé, ainsi que dans les Espaces Boisés Classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise lorsque :

- le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
- le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

Par ailleurs, au titre du code forestier, tout projet qui implique un défrichement d'une parcelle attenante à un massif forestier de plus de 4 ha est soumis à autorisation préalable.

Recul des constructions par rapport aux lits des cours d'eau

Afin de permettre notamment le passage des engins d'entretien, nécessité par les obligations de sécurité publique, et pour protéger les ripisylves des cours d'eau, un recul de 15 m par rapport au sommet de la berge existante devra être respecté, pour tout remblai, ouvrage ou construction.

Prescriptions concernant la lutte contre le bruit

Les constructions à usage d'habitation, d'activité et d'équipements collectifs, situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes par l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article R. 123-13 alinéa 13 du Code de l'urbanisme, le dossier du Plan Local d'Urbanisme comprend le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolation acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

Canalisations électriques

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

Chemin de fer

Réseau Ferré de France et la SNCF doivent être consultés à l'occasion de tout projet de quelque nature que ce soit à réaliser sur les propriétés voisines du chemin de fer.

Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit du paiement de la participation pour non création de places de stationnement dans la mesure où sa valeur a été fixée par une délibération du Conseil municipal.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisation de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

Application du Droit de Prémption Urbain

Afin de pouvoir se saisir de toute opportunité lui permettant de développer un projet d'intérêt général dans un secteur stratégique, la collectivité décide d'appliquer le *Droit de Prémption Urbain* à l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du plan de zonage.

Objectifs de mixité sociale

Conformément à l'article L.123-1-5 16°, des objectifs de mixité sociale sont fixés dans les orientations particulières d'aménagement et de programmation des zones AU1.

Application de la taxe Versement pour Sous-Densité

Pour s'engager de manière volontariste dans le principe d'économie d'espace, la collectivité instaure des *Seuils Minimum de Densité* (SMD) pour inciter les candidats à la construction individuelle à s'installer prioritairement dans le bourg et à La Gare d'Eyrein ou, à défaut, sur des parcelles de taille réduite.

Un VSD au taux de 0,30 est ainsi applicable aux parcelles nues incluses en zone UA et UB du plan de zonage, sauf dans le bourg et à La Gare d'Eyrein.

Application de la taxe d'habitation sur tout bâtiment vacant

Afin de favoriser l'accès au logement et renforcer la vitalité et l'animation du bourg et de la Gare d'Eyrein en incitant à la mise en location des logements vacants, la collectivité décide d'instituer en zone U une taxe d'habitation sur tout bâtiment vacant depuis plus de 5 ans.

Les termes suivis d'un astérisque (*) sont précisés dans la partie *Glossaire* du règlement.

TITRE I – REGLES GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones faisant l'objet du titre II. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone au titre II, elle se substitue expressément à la règle générale.

Article 1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à garantir la sécurité des utilisateurs et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le tracé de voirie sera adapté à la topographie (dans le cadre d'une extension de l'urbanisation en zone AU ou du percement d'une nouvelle voie en zone U), de façon à permettre une orientation optimale des parcelles et un respect du terrain naturel.

Afin d'éviter la diffusion d'un modèle d'urbanisme « enclavé », les voies nouvelles de plus de 100 m se terminant en impasse ne sont pas autorisées. Ces dernières doivent au contraire se raccorder à la structure urbaine existante de façon à permettre un bouclage des circulations.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation nouvelle doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes les obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Ainsi, tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Alimentation en eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction desservie doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'exonération de raccordement, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif, conforme aux exigences des règlements en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et, inversement, en système séparatif les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux usées.

Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive des propriétaires et doivent être réalisés dans les conditions fixées ci-dessus. Ils doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par les propriétaires.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est interdit.

La récupération des eaux pluviales est fortement recommandée pour des usages non nobles (arrosage, nettoyage des voies, aire de lavage, eau sanitaire...).

Energie, télécommunications, télédiffusion et autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

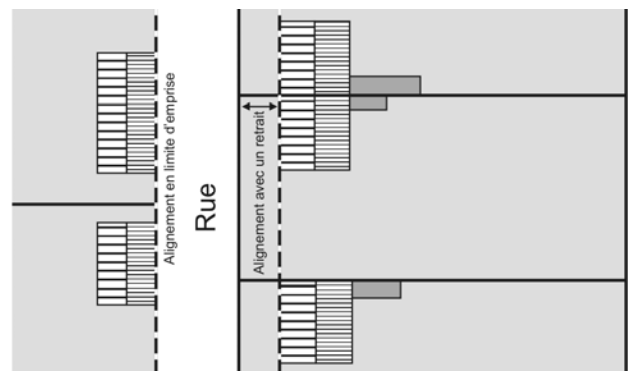
Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains doit être compatible avec le type d'assainissement envisagé.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.



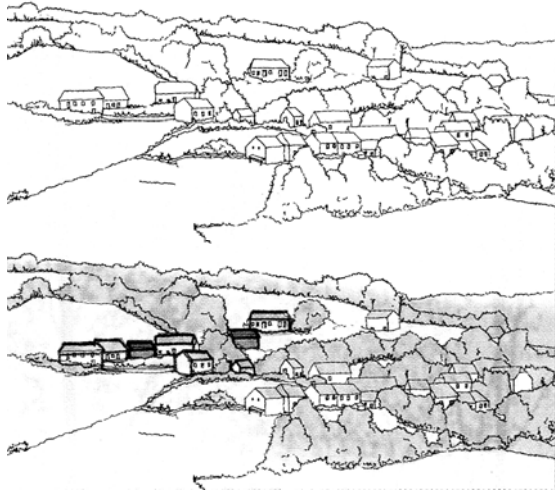
Application du règlement de la voirie départementale

Toute nouvelle habitation doit être située :

- à un minimum de 25 mètres de l'axe des routes départementales de première catégorie ;
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des routes départementales de deuxième et troisième catégories.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.



Regrouper les constructions : en secteur plus diffus, privilégier une implantation dans les interstices et respecter les principes d'alignement, d'orientation et de volumétrie.



Rechercher la continuité : tenir compte de l'implantation et de la volumétrie du bâti ancien.

Source : CAUE 19.

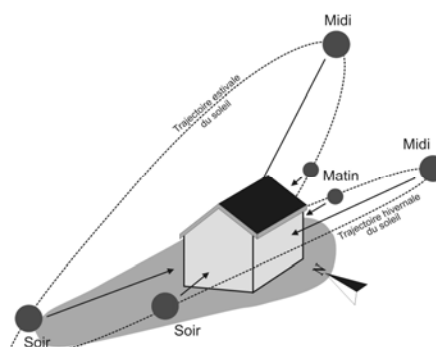
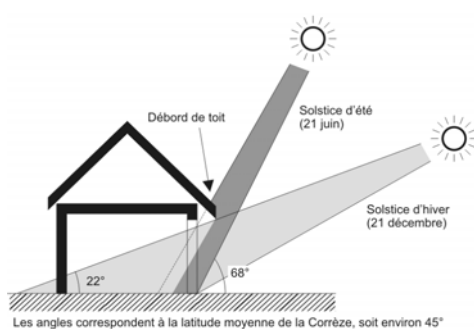
Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain* est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La continuité des volumes bâtis sera recherchée.

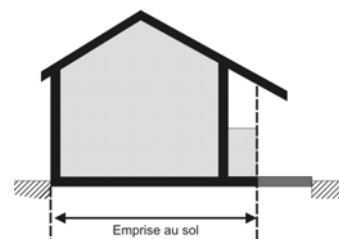
Des implantations différenciées peuvent être autorisées en fonction du relief, de l'exposition, de l'organisation des voies dans l'objectif d'optimiser les économies d'énergie et/ou de rationaliser l'utilisation des sols, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère des lieux.



Une construction bien implantée, bien conçue et bien exposée permet d'optimiser les apports énergétiques du soleil tout en s'intégrant dans son environnement.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte du total des superficies de terrain occupées par les bâtiments édifiés sur une unité foncière. Les saillies comme des balcons, encorbellements, ou auvents ne sont pas prises en compte. En revanche, tout aménagement impliquant une imperméabilisation du sol (terrasses directement établies sur le sol naturel, piscines, emprise des murs de soutènement ou de clôture...) contribue à la surface d'emprise au sol.



L'emprise au sol s'exprime en valeur absolue (m²) ou en pourcentage par rapport à la surface de l'unité foncière.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

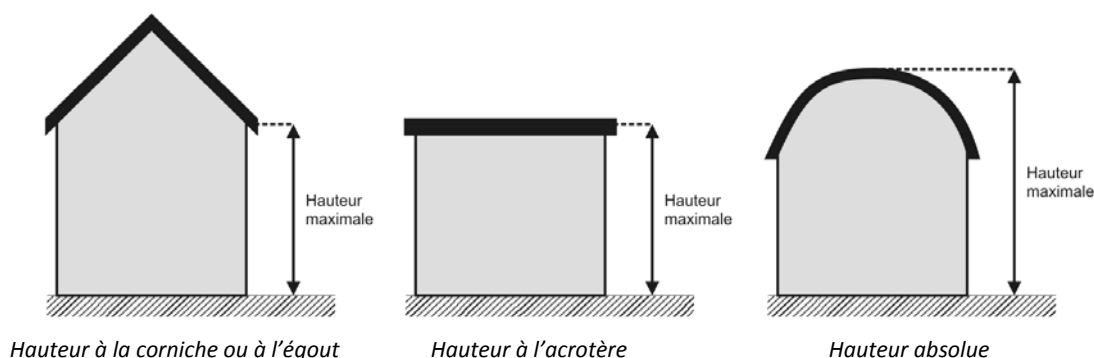
La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction et le niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux).

Les constructions doivent respecter :

- Soit une hauteur de façade, mesurée :
 - à la corniche ou à l'égout* dans le cas d'un toit en pente,
 - à l'acrotère* dans le cas d'une toiture terrasse.
- Soit une hauteur absolue, mesurée au point le plus élevé du bâtiment.

Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, pylônes antennes et téléphone mobile, éoliennes, n'est pas réglementée sous réserve des dispositions de l'article 11.



Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration, développement durable

Les constructions, quelles qu'elles soient (habitat, annexes, activités industrielles ou agricoles, équipements...), ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Ces recommandations n'excluent pas la modernité architecturale ni l'utilisation de technologies nouvelles, à condition que celles-ci fassent l'objet d'une recherche d'intégration et du respect du cadre traditionnel. Une notice accompagnant l'autorisation de construire devra argumenter le parti architectural souhaité.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

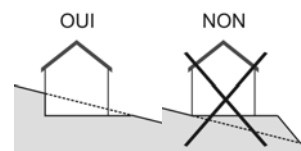
Aspect général

Les constructions peuvent relever d'une expression architecturale traditionnelle ou contemporaine. Elles doivent présenter une unité d'aspect, une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Toute modification de l'aspect d'une construction incluse dans un ensemble architectural devra être envisagée de façon à ne pas mettre en cause l'harmonie initiale.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

Les constructions doivent être conçues de façon à intégrer au mieux la pente et limiter l'impact visuel des éventuels terrassements. Le cas échéant, les talus destinés au maintien de terrains instables doivent faire l'objet d'une intégration paysagère (végétation, revêtement de terre ...).



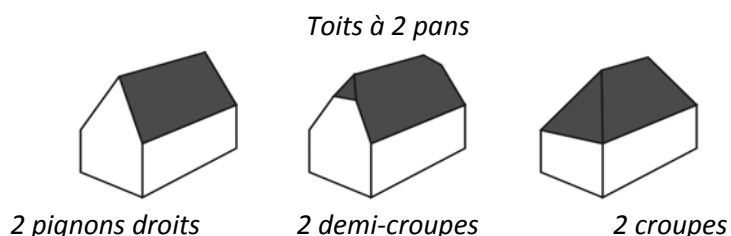
Les enseignes et panneaux muraux publicitaires ne peuvent être admis sauf en accompagnement de commerces et d'équipements, au niveau du rez-de-chaussée et de l'étage qui le surmonte.

Toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise ou des matériaux de type plan de teinte ardoisée. Les toitures réservoir* ou végétalisées sont autorisées. La tôle est également autorisée pour la sauvegarde des bâtiments anciens et dans la mesure où ceux-ci sont en attente de réhabilitation.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou d'architecture, sous réserve de ne pas nuire à l'harmonie visuelle et architecturale environnante. Une notice accompagnant l'autorisation de construire devra argumenter le parti architectural souhaité.

Les toits pourront être à 2 pans et 2 pignons* droits, 2 pans et 2 croupes, 2 pans et 2 demi-croupes.

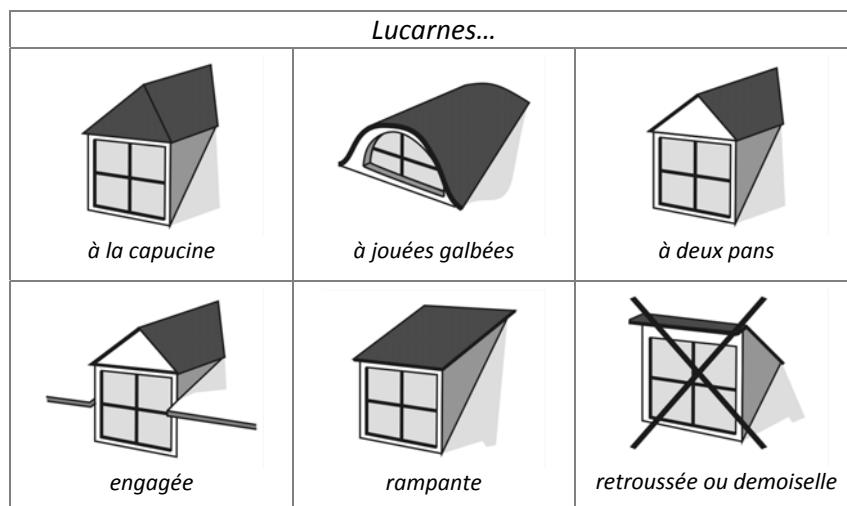


De manière générale, les toits doivent présenter des pentes entre 35° (soit 70 %) et 60° (soit 173 %) pour les maisons d'habitation.

Toutefois, des pentes différentes peuvent être autorisées au cas par cas :

- les équipements, les bâtiments annexes et les nouveaux bâtiments d'activités peuvent présenter des pentes plus faibles entre 8° et 25°, soit entre 14 % et 47 %, ou toitures terrasses,
- pour les habitations et leurs annexes, les toitures particulières liées à une conception architecturale originale (toiture réservoir ou végétalisée...) peuvent présenter des pentes différentes sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'harmonie visuelle et architecturale environnante. Une notice accompagnant l'autorisation de construire devra argumenter le parti architectural souhaité.

Seules les lucarnes à la capucine, à joues galbées, à deux pans, ou engagées ou rampantes sont autorisées. Les châssis de toit sont autorisés sous réserve d'être encastrés dans le plan de couverture.



Les équipements et les bâtiments d'activités utiliseront des couvertures de teinte gris ardoise, vert foncé, brun, marron foncé ou très sombre.

Façades

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics, ou sur les cours et jardins privés.

Les revêtements de façade rechercheront la tonalité proche de la pierre du pays, beige, ocre beige, sable, en fonction des pierres locales ; ou en bardage* bois de teinte bois naturel ou mat (le blanc, l'orangé sont à exclure) ; ou en pierre de pays appareillée selon les usages locaux. L'usage du verre n'est pas exclu à l'exception du verre miroir ou teinté.

Quand les maçonneries seront réalisées en pierre, elles utiliseront les pierres de pays appareillées selon les usages locaux, les joints beige ou dans la tonalité proche de la pierre.

Les propositions de constructions en fuste doivent s'accompagner d'un volet paysager justifiant de leur intégration dans l'espace environnant. Leur implantation dans une ambiance « boisée » sera privilégiée.

Sont interdits :

- les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière,
- les imitations de matériaux naturels,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être revêtus, enduits, peints ou traités.

On recherchera pour les équipements et les bâtiments d'activités :

- les parements bois de teinte bois naturel,
- les parements métal de teinte sombre,
- les enduits de ton beige.

Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte non criarde en harmonie avec la façade.

Architecture contemporaine

Les constructions relevant de l'architecture contemporaine peuvent déroger aux règles applicables à l'architecture traditionnelle.

L'architecture contemporaine constitue une rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans le site d'accueil sans nuire à ses qualités paysagères. Une notice descriptive et explicative justifiant de l'insertion du projet dans le site ou éclairant les dispositions prises pour favoriser l'insertion du projet dans le site devra être jointe à la demande de permis de construire.

Détails d'architecture divers

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant, à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie.
- Les volets roulants, sauf si le caisson n'est pas visible depuis l'extérieur.
- En réhabilitation, les ouvrages en ciment destinés à demeurer apparents.

Pour les bâtiments d'activités et les équipements, sont préférés les bardages* de couleur sombre et mate ou la construction traditionnelle avec enduit, pierre apparente, bois ou verre (hors verre miroir ou teinté).

Clôtures

Les clôtures existantes de type muret en pierre de pays seront conservées.

Les clôtures sur rue doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Concernant les clôtures sur limites séparatives de propriétés, on veillera particulièrement à l'harmonie avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au maximum toute gêne visuelle.

Au-delà, elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres de pays appareillées, en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), en bois, d'une hauteur maximum de 1 mètre sauf cas particulier de prolongement de mur existant de hauteur supérieure et 2,20 mètres dans le cas de murs de séparation entre habitat jumelé ou en bande ;

- soit d'une haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut* entre 0,40 et 0,60 mètres de haut surmonté d'un grillage à mailles rigides, ou d'une grille ou d'une clôture à claire voie (bois ou similaire) n'excédant pas 2 mètres au total.

Les coffrets EDF ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- Une place par logement pour les habitations individuelles isolées ou en lotissements.
- Une place pour 25 m² au moins de surface de plancher des immeubles à usage de bureau y compris les bâtiments publics.
- Une place pour 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 15 m² de salle pour les restaurants.
- Deux places de stationnement pour les établissements artisanaux, lorsqu'ils comportent moins de 200 m² de surface de plancher. Au-delà, il doit être prévu une place pour 50 m² de surface supplémentaire.
- Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement à l'air libre est, au minimum, de 25 m² (comprenant la place, son accès et l'aire de manœuvre).

L'utilisation de revêtements perméables dans la conception des parkings privés ou publics sera privilégiée.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les arbres de haute tige ou de port remarquable existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, sauf lorsque l'ombrage qu'ils induisent est de nature à porter préjudice aux usagers d'une construction ou d'un terrain voisins.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations qui se présentent couramment de manière monospécifique dans l'habitat pavillonnaire (haies de thuyas, conifères, sapinettes, lauriers palme...) sont proscrites au profit d'essences diversifiées, qu'elles soient rustiques, fruitières, en haies libres...

Ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

Article 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

Article 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non règlementé.

TITRE II - REGLES APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA

Article UA-0 - Destination générale de la zone

Caractère de la zone

Centre bourg historique doté d'une relative mixité fonctionnelle (équipements, résidences) élargi au périmètre de protection de l'église classée, et villages ou hameaux anciens à caractère résidentiel dominant, l'ensemble constituant un caractère patrimonial certain.

Objectif du règlement

Maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...) et la mixité des fonctions, sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage et la salubrité ou la sécurité publique.

Rappel : les dispositions des articles UA-1 à UA-14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues dans les articles 1 à 14 du Titre I.

Article UA-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.
- La création de centres commerciaux d'une surface supérieure à 300 m².
- Les constructions et installations destinées à des activités incompatibles avec la fonction résidentielle (dangerosité, salubrité, bruit, qualité de l'air...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction ou terrains de sports motorisés.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- En dehors des zones prévues pour la collecte des déchets, les dépôts de déchets de toute nature sont interdits.

Article UA-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les démolitions sont soumises à autorisation.

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'extension ou la transformation des installations existantes (classées ou non), à condition qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

Article UA-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Titre 1 - article 3

Article UA-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cf. Titre 1 - article 4

Article UA-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Titre 1 - article 5

Article UA-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les autres cas

La construction devra respecter, sur une de ses façades (mur pignon* ou mur gouttereau*), l'alignement le plus cohérent, par rapport au domaine public, avec les constructions voisines et les constructions de la rue.

Un recul sera admis, sous réserve que la construction satisfasse à l'alinéa précédent, ou pour la préservation d'un muret, d'un talus, d'une haie et/ou d'un fossé en limite d'emprise.

Un recul différent pourra être autorisé dans la mesure où il permet la préservation des implantations traditionnelles et qu'un mur de clôture conforme à l'article 11 du titre I et à l'article UA-11 permette la continuité avec l'alignement sur le domaine public.

Sous réserve d'en apporter la preuve, une implantation différente pourra être admise pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire ou limitation des effets négatifs du vent) et dans la mesure où le projet de construction reste en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel il s'insère.

Dans le cas où l'implantation d'un bâtiment risque de compromettre la sécurité publique, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente de celles prévues au présent article.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les bâtiments annexes et extensions de dimensions plus faibles que le bâtiment principal ;

- les parties en retrait des bâtiments ou ensemble de bâtiments en U ou en L ;
- les constructions implantées sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies ou emprises publiques formant ou pas intersection. Alors la construction sera implantée en limite d'au moins l'une de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par un mur de clôture ;
- la reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions.

Article UA-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit à l'adossement d'un bâtiment préexistant en limite latérale ou en fond de parcelle, soit à distance minimale de la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

Article UA-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation situées sur une même unité foncière doivent être implantées soit accolées aux constructions existantes, soit à une distance maximale de 10 mètres. Une distance supérieure pourra être accordée afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par cet article.

Article UA-9 - Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

Article UA-10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder deux étages sur rez-de-chaussée plus combles* ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 2,5 mètres à l'égout* de toiture.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UA-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre 1 - article 11

Détails d'architecture divers

Les toits auront une pente minimum de 40°, soit 84 %

Les matériaux de couverture seront réalisés en ardoise ou en matériau plan de même format, de même teinte et de même mise en œuvre que l'ardoise (tuiles proscites). Le cas échéant, les

couvertures du bâti ancien traditionnel actuellement en ardoises devront être réhabilitées avec ce même matériau.

Les bardeaux de bois sont autorisés.

En réhabilitation de bâtiment ancien, les menuiseries en PVC et les volets roulants sont interdits. Les châssis de toit n'excéderont pas les dimensions de 0,78 m x 0,98 m.

Article UA-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre 1 - article 12

Article UA-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre 1 - article 13

Article UA-14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6. Il s'applique uniquement aux constructions à vocation résidentielle.

Article UA-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non règlementé.

Article UA-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UB

Article UB-0 - Destination générale de la zone

Caractère de la zone

Espaces bâtis essentiellement récents à caractère résidentiel dominant.

Objectif du règlement

Maintenir le caractère et la vocation de la zone, en recherchant une meilleure compacité dans l'évolution morphologique du noyau bâti (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Rappel : les dispositions des articles UB-1 à UB-14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues dans les articles 1 à 14 du Titre I.

Article UB-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.
- La création de centres commerciaux d'une surface supérieure à 300 m².
- Les constructions et installations destinées à des activités incompatibles avec la fonction résidentielle (dangerosité, salubrité, bruit, qualité de l'air...).
- Les parcs d'attraction ou terrains de sports motorisés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- En dehors des zones prévues pour la collecte des déchets, les dépôts de déchets de toute nature sont interdits.

Article UB-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les démolitions sont soumises à autorisation.

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'extension ou la transformation des installations existantes (classées ou non), à condition qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

Article UB-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Titre 1 - article 3

Article UB-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cf. Titre 1 - article 4

Article UB-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Titre 1 - article 5

Article UB-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;

Dans les autres cas

La construction devra respecter, sur une de ses façades (mur pignon* ou mur gouttereau*), l'alignement le plus cohérent, par rapport au domaine public, avec les constructions voisines et les constructions de la rue. En l'absence de constructions voisines, l'implantation ne pourra excéder 5 m à compter de la limite de parcelle.

Un recul sera admis, sous réserve que la construction satisfasse à l'alinéa précédent, ou pour la préservation d'un muret, d'un talus, d'une haie et/ou d'un fossé en limite d'emprise.

Un recul différent pourra être autorisé dans la mesure où il permet la préservation des implantations traditionnelles et qu'un mur de clôture conforme à l'article 11 du titre I et à l'article UB-11 permette la continuité avec l'alignement sur le domaine public.

Sous réserve d'en apporter la preuve, une implantation différente pourra être admise pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire ou limitation des effets négatifs du vent) et dans la mesure où le projet de construction reste en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel il s'insère.

Dans le cas où l'implantation d'un bâtiment risque de compromettre la sécurité publique, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente de celles prévues au présent article.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les bâtiments annexes et extensions de dimensions plus faibles que le bâtiment principal ;
- les parties en retrait des bâtiments ou ensemble de bâtiments en U ou en L ;
- les constructions implantées sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies ou emprises publiques formant ou pas intersection. Alors la construction sera implantée en limite d'au moins l'une de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par un mur de clôture ;
- la reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions.

- aux réseaux d'intérêt public ;
- au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article UB-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit à l'adossement d'un bâtiment préexistant en limite latérale ou en fond de parcelle, soit à distance minimale de la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

Une distance inférieure pourra être autorisée si le projet de construction démontre que le nouveau bâtiment ne va pas générer d'ombre portée sur les façades principales des constructions voisines.

Article UB-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation situées sur une même unité foncière doivent être implantées soit accolées aux constructions existantes, soit à une distance maximale de 15 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par cet article.

Article UB-9 - Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

Article UB-10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder deux étages sur rez-de-chaussée plus combles* ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 2,5 mètres à l'égout* de toiture.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UB-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre 1 - article 11

Article UB-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre 1 - article 12

Article UB-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre 1 - article 13

Article UB-14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6. Il s'applique uniquement aux constructions à vocation résidentielle.

Article UB-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non règlementé.

Article UB-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE

Article UE-0 - Destination générale de la zone

Caractère de la zone

Zone destinée aux équipements et infrastructures publics et d'intérêt général (administratifs, techniques, socio éducatifs, culturels, sportifs et de loisirs, de sociabilité...).

Objectif du règlement

Adapter l'usage du sol aux spécificités des nouveaux équipements et infrastructures publics et d'intérêt général, porteurs de nuisances potentielles et/ou déconnectés des agglomérations.

Rappel : les dispositions des articles UE-1 à UE-14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues dans les articles 1 à 14 du Titre I.

Article UE-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

- Toutes les constructions à l'exception de celles admises à l'article UE2.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction ou terrains de sports motorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- En dehors des zones prévues pour la collecte des déchets, les dépôts de déchets de toute nature sont interdits.

Article UE-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les démolitions sont soumises à autorisation.

Sont autorisés :

- Les aménagements, équipements et infrastructures publics et d'intérêt général.
- L'extension ou la transformation des installations existantes.
- Les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'un équipement existant.
- Les aménagements de places publiques de stationnement proportionnés à la fréquentation des lieux, sous réserve :
 - d'être réalisés en matériaux perméables,
 - de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur – *article R.421-23 du code de l'Urbanisme*), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou dans le secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UE-11.
- Les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les milieux naturels, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles et se poursuivant normalement.
- Les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.

Article UE-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Titre 1 - article 3

Article UE-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cf. Titre 1 - article 4

Article UE-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Titre 1 - article 5

Article UE-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées devront être implantées, soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article UE-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées devront être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à la limite séparative.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article UE-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cf. Titre 1 - article 8

Article UE-9 - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article UE-10 - Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article UE-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre 1 - article 11

Article UE-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre 1 - article 12

Article UE-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre 1 - article 13

Article UE-14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article UE-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UE-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UX

Article UX-0 - Destination générale de la zone

Caractère de la zone

Zone destinée aux Activités Économiques (ZAE) de type industriel ou artisanal nécessitant des aménagements particuliers et dotées d'un potentiel de nuisance qui les rend incompatibles avec un voisinage résidentiel.

La zone UX inclut :

- le périmètre de la ZAE des *Champs de Brach*, à l'intérieur de laquelle s'applique le règlement de la zone UX.
- le périmètre de la ZAE de *la Croix de Saint-Pierre*, à l'intérieur de laquelle s'applique le règlement de la zone UX.

Elle comprend un **secteur « UXm »** correspondant au périmètre de la *ZAC de la Montane*, ZAE destinée aux activités secondaires et tertiaires, aux activités de stockage et d'entrepôts (notamment celles liées aux transports) ainsi qu'aux activités industrielles, qui fait l'objet de spécifications particulières.

Elle comprend un **secteur « UXr »** correspondant à des espaces dotés d'une relative mixité fonctionnelle (activités économiques et résidences) ou à caractère résidentiel et qu'il convient de réserver à de nouvelles activités économiques compatibles avec l'existant en raison des nuisances environnantes.

Objectif du règlement

Créer, d'une part, des conditions favorables à la pérennisation des activités économiques existantes en autorisant les extensions et permettant les nouvelles implantations, et favoriser, d'autre part, l'intégration du développement durable dans les espaces d'activités économiques.

Rappel : les dispositions des articles UX-1 à UX-14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues dans les articles 1 à 14 du Titre I.

Article UX-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

a) En zone UX et secteur UXr

- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les constructions à usage exclusif d'habitation à l'exception des logements de service ou de gardiennage.
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges.
- Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- Les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- L'ouverture de nouvelles carrières.

- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction ou terrains de sports motorisés.
- Les terrains de camping ou de caravanage.

b) En secteur UXm

- toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article UX-2,
- l'abattage des plantations existantes si elles ne gênent pas l'implantation du bâti,
- toutes lignes aériennes autres que celle existant sur le site et figurant sur le plan des servitudes.

Article UX-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les démolitions sont soumises à autorisation.

Sont autorisés :

a) En zone UX

- Les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises au régime des installations classées) à caractère industriel ou artisanal, ainsi que le commerce de gros s'il est lié à une activité présente sur le site, à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des zones ou des secteurs limitrophes.
- Deux logements de service par établissement, à condition d'être destinés aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements en question, intégrés aux établissements sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer, limités à 120 m² de surface de plancher pour un logement et 250 m² pour deux logements.
- Les équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et leurs annexes techniques.
- L'exploitation et l'extension de carrières existantes.

b) En secteur UXr

- Les constructions à usage artisanal, commercial ou de services sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'usage résidentiel.
- Les constructions de type point de vente destiné à la vente de produits agricoles sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'usage résidentiel, et la résidence de l'exploitant.
- Les équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et leurs annexes techniques.

c) En secteur UXm

- Les constructions à usage d'équipement collectif, commerce, hôtellerie et restauration, artisanat, bureaux et services, industrie, entrepôt commercial, stationnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements,
 - que lorsque la surface de plancher de la construction à usage d'habitation est supérieure à 5 % de la surface de plancher de la construction à usage d'activités, la construction à usage d'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités et présente une image architecturale cohérente.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.

- Les équipements liés à l'entretien des infrastructures
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que les mouvements de terre contribuent à l'insertion dans le site.
- Les enseignes, sous réserve de l'application des prescriptions de l'article 11 du présent règlement.

Article UX-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

a) En zone UX

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et/ou de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m.

Les voies en impasse doivent comprendre, dans leur partie terminale, une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre la giration des poids-lourds.

Accès aux voies ouvertes au public

Les entrées des terrains bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un danger à la circulation publique.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique seront limitées à un seul accès dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun nouvel accès sur la RD 1089 ne sera autorisé.

b) En secteur UXr

Cf. Titre 1 - article 3

c) En secteur UXm

Accès

Tout accès direct des lots (piétons et automobiles) est interdit sur tout le périmètre extérieur de la zone.

Les accès s'effectueront sur les voies à créer et devront être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation.

Voirie

- Voirie principale :
 - largeur chaussée : 7,00 m
 - largeur trottoirs : 2,00 + 2,50
- Voie secondaire :
 - largeur chaussée : 7,00 m
 - largeur trottoirs : 1,50 + 1,50

Article UX-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cf. Titre 1 - article 4

En zone UX et secteur UXm

En matière d'eaux pluviales, un séparateur d'hydrocarbures sera installé en aval de la collecte quelle que soit la surface imperméabilisée de la parcelle.

Pollution atmosphérique

Toutes dispositions devront être prises dans le cadre de la réglementation en vigueur sur les installations classées pour la protection de l'environnement par les occupants afin qu'aucun rejet nocif ou nauséabond, incommodant la population, compromettant la santé ou la sécurité publique ou nuisant à la production agricole, à la conservation des constructions et au caractère du site, ne soit effectué dans l'atmosphère.

Pollution par les bruits

Les bruits seront limités de manière à répondre aux règlements en vigueur sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Pour un confort acoustique des locaux, une isolation des façades devra être intégrée.

Article UX-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

a) En zone UX et secteur UXr

Cf. Titre 1 - article 5

b) En secteur UXm

Le secteur sera divisé en lots privatifs en fonction de la demande.

Le découpage en terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés de terrains non aménageables.

La largeur de façade d'un lot sur la voirie de desserte principale ne pourra être inférieure à 50 mètres.

Article UX-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

a) En zone UX

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Un recul différent pourra être imposé :

- dans un souci d'ordonnancement architectural avec les constructions voisines et les constructions de la rue ;
- avec un minimum de 3 mètres le long des emprises publiques réservées aux circulations douces ;
- pour la préservation d'un muret, d'un talus, d'une haie et/ou d'un fossé en limite d'emprise ;
- dans la mesure où il permet la préservation des implantations traditionnelles et qu'un mur de clôture conforme à l'article 11 du titre I et à l'article UX-11 permette la continuité avec l'alignement sur le domaine public ;
- pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire ou limitation des effets négatifs du vent) et dans la mesure où le projet de construction reste en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel il s'insère ;
- à l'initiative des services techniques compétents, dans le cas où l'implantation risque de compromettre la sécurité publique.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les bâtiments annexes et extensions de dimensions plus faibles que le bâtiment principal ;
- les parties en retrait des bâtiments ou ensemble de bâtiments en U ou en L ;
- les constructions implantées sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies ou emprises publiques formant ou pas intersection. Alors la construction sera implantée en limite d'au moins l'une de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par une clôture ;
- la reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions.

c) En secteur UXr

La construction devra respecter, sur une de ses façades (mur pignon* ou mur gouttereau*), l'alignement le plus cohérent, par rapport au domaine public, avec les constructions voisines et les constructions de la rue.

Un recul différent pourra être imposé dans les mêmes conditions qu'en zone UX.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les bâtiments annexes et extensions de dimensions plus faibles que le bâtiment principal ;
- les parties en retrait des bâtiments ou ensemble de bâtiments en U ou en L ;
- les constructions implantées sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies ou emprises publiques formant ou pas intersection. Alors la construction sera implantée en limite d'au moins l'une de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par une clôture ;
- la reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions.

d) En secteur UXm

Recul

A l'exception des constructions à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie principale de 10 mètres. Un retrait de 10 mètres minimum sera également imposé le long de la voie ferrée.

Un alignement est imposé :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 1089.
- 30 m par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute A89 (clôture).
- 15 m par rapport à la limite de voie, d'un côté des voies de desserte.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec la topographie.

Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau fini de la voie.

Article UX-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En zone UX et secteur UXr

Par rapport aux limites de la zone UX et secteur UXr

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres. La formulation mathématique est dans ce cas : $D \geq H$ avec un minimum de 10 mètres.

Par rapport aux propriétés de la zone UX et secteur UXr

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. La formulation mathématique correspondante étant : $D=0$ ou $D \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

c) En secteur UXm

La construction en limite séparative est interdite.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Article UX-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cf. Titre 1 - article 8

Il n'est pas fixé de distance minimale entre constructions sur une même propriété.

Article UX-9 - Emprise au sol des constructions

a) En zone UX

L'emprise au sol maximale est de 75 % sauf en cas de mise en conformité avec les normes de sécurité.

b) En secteur UXr

Article non règlementé.

c) En secteur UXm

L'emprise au sol des constructions établies ne devra pas être supérieure à 60 % de la surface de la parcelle acquise.

L'emprise réelle résultera de ce coefficient, mais également du respect des autres articles du présent règlement, et notamment de ceux concernant le stationnement (article 12) et les espaces libres (article 13).

Article UX-10 - Hauteur maximale des constructions

a) En zone UX et secteur UXm

La hauteur d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une situation inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres. Cette hauteur est ramenée à 10 mètres pour les locaux de service non intégrables aux bâtiments d'activités.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux ou pour des constructions spécifiques indispensables, tels que silos,

souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, à condition que l'ensemble présente une image architecturale cohérente.

b) En secteur UXr

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder deux étages sur rez-de-chaussée plus combles* ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 2,5 mètres à l'égout* de toiture.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UX-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

a) En zone UX

Cf. Titre 1 - article 11

Règles générales

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades constituant la vitrine sur la RD 1089.

Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être implanté à l'écart des espaces ou équipements publics et faire l'objet d'un aménagement paysagé comprenant si besoin une paroi périphérique de couleur sombre et/ou un rideau végétal dense et d'essences locales diversifiées.

L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.

La hauteur du stockage n'excédera pas 5 mètres.

Télécommunication

Lorsque les lignes téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

b) En secteur UXr

Cf. Titre 1 - article 11

c) En secteur UXm

Harmonie architecturale

Les bâtiments devront affirmer clairement par leur architecture, leur fonction propre d'une part, le caractère moderne et technologique de la zone, d'autre part. Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implantés dans un environnement paysager soigné.

Matériaux employés

Les matériaux eux-mêmes devront exprimer cette modernité et simplicité :

- l'aluminium anodisé ou laqué,
- l'acier laqué,
- le verre,
- le béton,
- le bois.

Couleur

Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris : gris clair au gris foncé en tonalité générale.

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers.

Toitures

Les toitures seront de préférence à faible pente (pente comprise entre 15 et 25 %). Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu.

Les toitures en terrasses sont admises et devront être recouvertes d'une membrane PVC grise. Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol, elles seront cachées par un acrotère réalisé dans le même matériau que la façade.

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

Les toits en tuile sont interdits.

Façades

Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales :

- bardage à nervures horizontales,
- mur souligné par des brise-soleil, auvents, lisses,
- allèges filantes en verre clair, émaillé, aluminium, panneau à structures horizontales en béton clair,
- bandeaux, acrotères, auvents filants,
- tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Rappel : Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale.

Enseignes

Les enseignes seront limitées à la présentation de la raison sociale de la Société, à l'exclusion de toute publicité de produits.

Les enseignes devront obligatoirement, si elles sont apposées au bâtiment, être intégrées dans le volume des façades et ne pas dépasser l'acrotère de la terrasse ou la ligne de faîtage.

Les panneaux et portiques sont interdits.

Eclairage sur parcelles

Les caissons lumineux sont interdits, excepté pour l'enseigne de la raison sociale apposée sur le muret d'entrée,

Les enseignes et lettres en éclairage néon sont interdits

L'éclairage des enseignes sera réalisé en indirect par appliques ou projecteurs au sol.

Clôtures

De manière générale :

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures en fils barbelés sont interdites, de même que les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...).
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2,50 m et la hauteur minimale de 1,25 m.

Côté emprise RD 1089 et autoroute A89 :

- Les clôtures seront réalisées en grillage à structurer thermosoudé et maillage vertical perpendiculaire, posé sur poteau métallique.
- La teinte de l'ensemble sera obligatoirement coordonnée avec celle dominante du bâtiment ou de couleur vert foncé, référence RAL 6005.
- Les murets sous grillage sont interdits, ainsi que le doublement par des haies végétales autres que celles plantées en pré-verdissement lors de l'aménagement de la zone.

Autres limites :

- Les clôtures des autres limites pourront être constituées de haies vives, ou de grillage tel que décrit dans le paragraphe ci-dessus.
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres et d'un revêtement en enduit identique à celui des murets techniques.

Entrées de lots - murets techniques

Le portail sera implanté en recul de 1,50 mètre de la limite d'emprise.

En façade, un muret technique sera installé pour cacher les bennes poubelles, coffrets EDF, GDF,... auquel sera accroché obligatoirement le logo de l'entreprise.

Article UX-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

a) En zone UX et secteur UXr

Cf. Titre 1 - article 12

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

b) En secteur UXm

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m², y compris les accès.

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place pour 30 m² de surface de vente.
- Pour les dépôts et autres installations de stockage, il n'est pas exigé de place de stationnement VL.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour des constructions à usage hôtelier, il est exigé 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Pour les installations industrielles, il est exigé 1 place de stationnement VL par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article UX-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

a) En zone UX et secteur UXr

Cf. Titre 1 - article 13

La superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.

Les espaces situés entre la rue et les bâtiments ainsi que les fonds de parcelles donnant sur une zone naturelle (zone A ou N) devront être particulièrement bien traités du point de vue paysager. En aucun cas, ils ne devront comprendre de stockage et devront obligatoirement être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

b) En secteur UXm

Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément à la loi Paysage. Ce plan devra être cohérent par rapport au plan d'aménagement de la zone.

Une bande paysagée d'une largeur d'environ 10 m devra être impérativement respectée le long de la RD 1089 et de l'emprise autoroutière. Ces plantations réalisées par l'Aménageur dans le cadre de l'aménagement de la zone ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations. Ces surfaces doivent représenter au minimum 10 % de la surface totale de la parcelle.

Les arbres seront d'essences locales : châtaignier, chêne, pin sylvestre, bouleau.

Les aires de stationnement non attenantes aux bâtiments seront entourées de haies d'essences rustiques d'une hauteur taillée de 1 m. Il sera également demandé, au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m² de stationnement.

Les aires de dépôts de matériaux pourront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.

Les talus ne devront pas excéder une pente de 3/1 et une hauteur de 4 m et seront obligatoirement plantés dès leur mise en place, avec des végétaux rustiques.

Article UX-14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article UX-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UX-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AU1

Article AU1-0 - Destination générale de la zone

Caractère de la zone

Zone non équipée réservée à l'urbanisation future pour l'usage résidentiel et les équipements (publics, commerciaux...) compatibles avec cet usage. Le développement de l'urbanisation devra respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation définies pour chaque zone définie comme telle.

Objectif du règlement

Planifier l'extension de l'urbanisation future pour :

- inciter à la construction d'une plus grande diversité des formes de logement (individuel, intermédiaire, collectif...), source d'économie d'espace et de mixité sociale et générationnelle ;
- promouvoir un aménagement à faible poids écologique ;
- encourager les déplacements doux ;
- organiser les espaces publics et les liaisons des nouveaux quartiers avec la structure urbaine existante pour favoriser le lien social.

L'urbanisation de chaque périmètre des zones AU1 doit se faire lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces opérations peuvent faire l'objet d'un phasage dans le temps pour chaque périmètre.

Rappel : les dispositions des articles AU1-1 à AU1-14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues dans les articles 1 à 14 du Titre I.

Article AU1-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

- Les occupations et utilisations qui ne sont pas expressément prévues à l'article AU1-2 suivant.
- Toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure de la zone.

Article AU1-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Toute opération compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :
 - de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagement et de Programmation de secteur ;
 - de respecter une densité urbaine brute minimale de 12 logements à l'hectare ;
 - de prévoir un minimum de 20 % de logements locatifs à loyer modéré et 20 % de logements destinés à l'accession aidée à la propriété ;
 - que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers) ;
 - que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante.

Article AU1-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Titre 1 - article 3

Article AU1-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cf. Titre 1 - article 4

Article AU1-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Titre 1 - article 5

Article AU1-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur.

Toutefois, lorsque l'implantation n'est pas clairement définie, la construction devra respecter, sur une de ses façades (mur pignon* ou mur gouttereau*), l'alignement le plus cohérent, par rapport au domaine public, avec les constructions voisines et les constructions de la rue.

Un recul sera admis, sous réserve que la construction satisfasse à l'alinéa précédent, ou pour la préservation d'un muret, d'un talus, d'une haie et/ou d'un fossé en limite d'emprise.

Un recul différent pourra être autorisé dans la mesure où il permet la préservation des implantations traditionnelles et qu'un mur de clôture conforme à l'article 11 du titre I et à l'article AU-11 permette la continuité avec l'alignement sur le domaine public.

Sous réserve d'en apporter la preuve, une implantation différente pourra être admise pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire ou limitation des effets négatifs du vent) et dans la mesure où le projet de construction reste en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel il s'insère.

Dans le cas où l'implantation d'un bâtiment risque de compromettre la sécurité publique, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente de celles prévues au présent article.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les bâtiments annexes et extensions de dimensions plus faibles que le bâtiment principal ;
- les parties en retrait des bâtiments ou ensemble de bâtiments en U ou en L ;
- les constructions implantées sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies ou emprises publiques formant ou pas intersection. Alors la construction sera implantée en limite d'au moins l'une de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par un mur de clôture ;
- la reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions.

Article AU1-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur.

Toutefois, lorsque l'implantation n'est pas clairement définie, les constructions s'implanteront soit à l'adossement d'un bâtiment préexistant en limite latérale ou en fond de parcelle, soit à distance minimale de la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

Une distance inférieure pourra être autorisée si le projet de construction démontre que le nouveau bâtiment ne va pas générer d'ombre portée sur les façades principales des constructions voisines.

Article AU1-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur.

Toutefois, lorsque l'implantation n'est pas clairement définie, les constructions à usage d'habitation situées sur une même unité foncière doivent être implantées soit accolées aux constructions existantes, soit à une distance maximale de 15 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par ce dernier alinéa.

Article AU1-9 - Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

Article AU1-10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur.

Toutefois, lorsque la hauteur des constructions n'est pas clairement définie, leur hauteur maximale à partir du terrain naturel ne peut excéder deux étages sur rez-de-chaussée plus combles* ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 2,5 mètres à l'égout de toiture.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article AU1-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre 1 - article 11

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur.

Article AU1-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre 1 - article 12

La réalisation d'aires de stationnement doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur.

Article AU1-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre 1 - article 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations sont, le cas échéant, précisés dans les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur.

Article AU1-14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article AU1-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositions applicables sont prévues dans les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur.

Article AU1-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AU2

Article AU2-0 - Destination générale de la zone

Caractère de la zone

La zone AU2 est destinée à une urbanisation ultérieure à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une révision du PLU.

Objectif du règlement

Permettre à terme une urbanisation à vocation d'habitat aux formes architecturales mixtes dans une dynamique d'extension cohérente et compacte.

Article AU2-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Toute construction ou installation nouvelle quelle que soit sa nature.

Article AU2-2 à AU2-16

Ces articles ne sont pas règlementés. Ils le seront lorsqu'une révision aura pour objet d'ouvrir ces secteurs à l'urbanisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

Article A-0 - Destination générale de la zone

Caractère de la zone

Espace à vocation agricole où seules sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation agricole et le logement des exploitants. Les granges repérées dans le document graphique peuvent être réhabilitées en habitation.

Elle comprend un secteur **Ai** : zone agricole destinée aux cultures et pâturages où les constructions, même à vocation agricole, ne sont pas souhaitables en raison :

- de la valeur intrinsèque de ces espaces liée à leur capacité de production (terres labourables à fort potentiel agronomique, vergers), à leur place essentielle dans un système de production (prairies de fauche ou de pâtures) ou encore à leur accessibilité et facilité d'exploitation ;
- d'enjeux écologiques, patrimoniaux et paysagers forts ;
- ou en raison d'enjeux de voisinage actuels et/ou futurs.

Objectif du règlement

Favoriser un fonctionnement optimal des exploitations agricoles, préserver des terres agricoles homogènes à plus forte valeur productive et/ou agronomique, et réduire les sources de conflits d'usages.

Rappel : les dispositions des articles A-1 à A-14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues dans les articles 1 à 14 du Titre I.

Article A-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

a) En zone A et secteur Ai

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone.
- Les constructions et installations destinées à des activités économiques sans lien avec l'agriculture.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- En dehors des zones prévues pour la collecte des déchets, les dépôts de déchets de toute nature sont interdits.

b) En zone A

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitat à l'exception de celles liées aux occupations admises par l'article A-2 alinéas a et b.

c) En secteur Ai

- Les constructions ou installations quelle que soit leur vocation à l'exception de celles liées aux occupations admises par l'article A-2 alinéas a.

Article A-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les démolitions sont soumises à autorisation.

Sont autorisés :

a) En zone A et secteur Ai

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article A-11.
- Toute construction traditionnelle dont la sauvegarde est souhaitable, telle qu'identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-3-1 et R. 123-12 2° du Code de l'Urbanisme, peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège équestre, box à chevaux, ...) dans la mesure où :
 - les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement s'inscrivent dans le volume du bâtiment existant,
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole,
 - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.,
 - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
 - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques, - les annexes fonctionnelles indispensables aux occupations du sol autorisées sont implantées à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des bâtiments existants et leurs annexes dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la situation à la date d'approbation du PLU, la construction totale ne devant pas excéder 250 m². Les annexes devront prioritairement être accolées au bâti.

b) En zone A

- Les constructions nouvelles nécessaires à l'activité agricole, y compris éventuellement l'habitation de l'agriculteur et ses annexes.
- La réaffectation à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs en plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège équestre, box à chevaux, ...) de certaines constructions d'origine agricole présentant un intérêt patrimonial ou architectural, dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole conformément aux dispositions de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation sont reportés au plan de zonage conformément à l'article R. 123-12 2° du Code de l'urbanisme.

Article A-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Titre 1 - article 3

Article A-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cf. Titre 1 - article 4

Article A-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Titre 1 - article 5

Article A-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les autres cas

La construction devra respecter, sur une de ses façades (mur pignon* ou mur gouttereau*), l'alignement le plus cohérent, par rapport au domaine public, avec les constructions voisines et les constructions de la rue.

Un recul sera admis, sous réserve que la construction satisfasse à l'alinéa précédent, ou pour la préservation d'un muret, d'un talus, d'une haie et/ou d'un fossé en limite d'emprise.

Un recul différent pourra être autorisé dans la mesure où il permet la préservation des implantations traditionnelles et qu'un mur de clôture conforme à l'article 11 du titre I et à l'article A-11 permette la continuité avec l'alignement sur le domaine public.

Sous réserve d'en apporter la preuve, une implantation différente pourra être admise pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire ou limitation des effets négatifs du vent) et dans la mesure où le projet de construction reste en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel il s'insère.

Dans le cas où l'implantation d'un bâtiment risque de compromettre la sécurité publique, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente de celles prévues au présent article.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- Les bâtiments agricoles,
- les bâtiments annexes et extensions de dimensions plus faibles que le bâtiment principal ;
- les parties en retrait des bâtiments ou ensemble de bâtiments en U ou en L ;
- les constructions implantées sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies ou emprises publiques formant ou pas intersection. Alors la construction sera implantée en limite d'au moins l'une de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par un mur de clôture ;
- la reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions.

Article A-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit à l'adossement d'un bâtiment préexistant en limite latérale ou en fond de parcelle, soit à distance minimale de la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

Une distance inférieure pourra être autorisée si le projet de construction démontre que le nouveau bâtiment ne va pas générer d'ombre portée sur les façades principales des constructions voisines.

Article A-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation situées sur une même unité foncière doivent être implantées soit accolées aux constructions existantes, soit à une distance maximale de 30 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par cet article.

Cette règle ne s'applique pas non plus aux bâtiments agricoles pour lesquels des règles d'éloignement s'imposent vis-à-vis des habitations. En dehors de ces périmètres de réciprocité, les bâtiments agricoles ne pourront pas être éloignés de plus de 50 m les uns des autres.

Article A-9 - Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

Article A-10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder :

- deux étages sur rez-de-chaussée plus combles* ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse pour l'habitat.
- 12,50 mètres pour les bâtiments agricoles à l'égout* de toiture.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 2,5 mètres à l'égout* de toiture.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article A-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre 1 - article 11

Les menuiseries des bâtiments d'exploitation seront de couleur identique au bardage.

Les couvertures du bâti traditionnel actuellement en ardoise devront être réhabilitées avec ce même matériau.

Article A-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre 1 - article 12

Article A-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre 1 - article 13

Article A-14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article A-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article A-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N

Article N-0 - Destination générale de la zone

Caractère de la zone

Espaces naturels à préserver au titre de la richesse écologique ou de la qualité du paysage. Seuls y sont autorisés la restauration, la réhabilitation, le changement de destination et l'extension des constructions existantes.

Elle comprend des secteurs « Np » à préserver en raison de leur rôle écologique particulier.

Objectif du règlement

Préserver la variété et la qualité des milieux naturels, maintenir les grands corridors écologiques identifiés à l'échelle du SCoT du *Pays de Tulle*, et éviter le fractionnement des grands ensembles écologiques, en particulier les grands ensembles boisés.

Rappel : les dispositions des articles N-1 à N-14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues dans les articles 1 à 14 du Titre I.

Article N-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N-2 ci-après.

Dans le secteur Np uniquement ainsi que dans les espaces boisés classés et les espaces boisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 /7°, tous travaux et installations, publics ou privés, susceptibles de modifier trop sensiblement l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte à la spécificité du site sont interdits, et notamment :

- les drainages ou remblais et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides ;
- toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre écologique, les déblais, remblais, tout ce qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les démolitions sont soumises à autorisation.

La suppression d'éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation.

a) En zone N et secteur Np

Sont autorisés :

- Les constructions et installations publiques à usage d'activités liées à l'entretien des espaces verts, à la préservation ou à la mise en valeur du milieu naturel.

- Les installations et travaux nécessaires :
 - à la prévention contre les risques naturels ou technologiques,
 - à l'activité forestière,
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article N-11.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N-11.
- Toute construction traditionnelle dont la sauvegarde est souhaitable peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège équestre, box à chevaux, ...) dans la mesure où :
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole,
 - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
 - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
 - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques, - les annexes fonctionnelles indispensables aux occupations du sol autorisées sont implantées à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

b) En zone N

- Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve :
 - d'être strictement réalisés en matériaux perméables,
 - de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière,
 - de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les

installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

- Les extensions de constructions existantes, dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la situation à la date d'approbation du PLU, la construction totale ne devant pas excéder 250 m².
- Les constructions d'annexes dans la limite de 35 m² et sous réserve de leur intégration à l'environnement naturel et bâti. Elles doivent exclure l'utilisation de matériaux n'ayant pas vocation à être utilisés en construction et doivent faire l'objet d'une finition au même titre que les constructions principales.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, après autorisation préfectorale.

Article N-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Cf. Titre 1 - article 3

Voirie

Cf. Titre 1 - article 3

En zone Np uniquement, les nouvelles voies privées ou publiques devront être conçues de sorte à ne pas modifier notablement les conditions hydrologiques des zones humides traversées.

Article N-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cf. Titre 1 - article 4

Article N-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cf. Titre 1 - article 5

Article N-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les autres cas

La construction devra respecter, sur une de ses façades (mur pignon* ou mur gouttereau*), l'alignement le plus cohérent, par rapport au domaine public, avec les constructions voisines et les constructions de la rue.

Un recul sera admis, sous réserve que la construction satisfasse à l'alinéa précédent, ou pour la préservation d'un muret, d'un talus, d'une haie et/ou d'un fossé en limite d'emprise.

Un recul différent pourra être autorisé dans la mesure où il permet la préservation des implantations traditionnelles et qu'un mur de clôture conforme à l'article 11 du titre I et à l'article N-11 permette la continuité avec l'alignement sur le domaine public.

Sous réserve d'en apporter la preuve, une implantation différente pourra être admise pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire ou limitation des effets négatifs du vent) et dans la mesure où le projet de construction reste en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel il s'insère.

Dans le cas où l'implantation d'un bâtiment risque de compromettre la sécurité publique, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente de celles prévues au présent article.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les bâtiments annexes et extensions de dimensions plus faibles que le bâtiment principal ;
- les parties en retrait des bâtiments ou ensemble de bâtiments en U ou en L ;
- les constructions implantées sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies ou emprises publiques formant ou pas intersection. Alors la construction sera implantée en limite d'au moins l'une de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par un mur de clôture ;
- la reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions.

Article N-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit à l'adossement d'un bâtiment préexistant en limite latérale ou en fond de parcelle, soit à distance minimale de la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

Une distance inférieure pourra être autorisée si le projet de construction démontre que le nouveau bâtiment ne va pas générer d'ombre portée sur les façades principales des constructions voisines.

Article N-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

Article N-9 - Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

Article N-10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder deux étages sur rez-de-chaussée plus combles* ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 2,5 mètres à l'égout de toiture.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article N-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre 1 - article 11

Les couvertures du bâti traditionnel actuellement en ardoise devront être réhabilitées avec ce même matériau.

Article N-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre 1 - article 12

Article N-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre 1 - article 13

Article N-14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Article N-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article N-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE III - EFFETS DES DISPOSITIONS PORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Liste des bâtiments agricoles situés en zone A qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination (articles L.123-3-1 et R. 123-12 2°) :

Lieux-dits	Section	Parcelles
Pont de Reix	A3	454 et 519
La Rebeyrotte	A1	49 et 1195
Les Champs de Brach	A4	847 et 850
La Bussière	A4	1613
Treins	B1	153, 119, 120 et 678
Le Peuch	C1	33, 423
La Bouldoire	D1	1 000, 46 et 49
La Guirande	E2	260 et 270
Les Combes	C2	319

Ces bâtiments sont reportés dans le document graphique avec le figuré suivant : 

Tous les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial et situés hors de la zone A peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

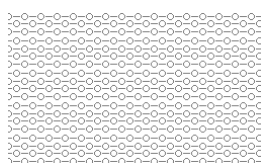
ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Le classement de certains bois, bosquets ou haies (haies bocagères, ripisylves, alignement...) est motivé par les enjeux suivants :

- **qualité paysagère :**
 - massifs boisés, bosquets et haies structurant le paysage ou jouant un rôle de masque visuel limitant l'impact paysager d'une construction ou d'un aménagement,
 - haies ou boisements ayant un rôle de coupures d'urbanisation,
 - vergers reliques pour leur qualité dans la composition paysagère autour de noyaux bâtis,
 - plantations d'alignement remarquables ;
- **préservation d'écosystèmes particuliers :** ripisylves pour leurs rôles multiples (réduction des risques fort d'érosion latérale des berges, épuration), vergers pour leur rôle dans le maintien d'une diversité biologique ;
- **maintien de corridors biologiques :** notamment le long des cours d'eau où la ripisylve* est protégée par un classement en EBC sur une largeur de 10 m de part et d'autre du lit mineur*. Cet enjeu s'inscrit dans le cadre de la « Trame Verte » de la *Loi portant engagement national pour l'environnement*, dit Grenelle II ;
- **protection contre les nuisances :** haies, boisements ou vergers entre une infrastructure routière et une zone d'habitat ou une future zone d'habitat.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés*.

Les EBC du PLU (articles L. 130-1 et R. 123-11 a) du Code de l'Urbanisme) sont repérés dans le document graphique par les figurés suivants :



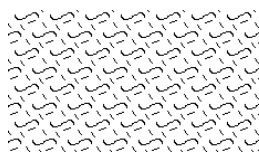
EBC surfacique (parcelle ou partie de parcelle)



EBC linéaire (haie, alignement)

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (articles L.123-1-5 7° et R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme) sont repérés dans le document graphique par les figurés suivants :

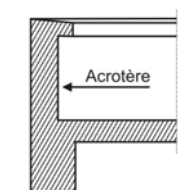


Elément de paysage, espace public et site couvrant une surface

La liste des éléments à protéger est présentée dans le tableau ci-après.

Eléments protégés	Section	Parcelles
Rocher de Larrichière	E	947

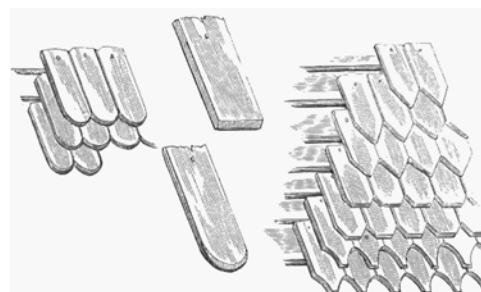
GLOSSAIRE



Acrotère : mur ou murette en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

Bardage : revêtement de mur extérieur. Il a un double rôle, à la fois décoratif pour une meilleure intégration paysagère mais aussi de protection et d'isolant.

Bardeaux en bois : matériau de construction en bois de chêne, de châtaignier, ou même de sapin, utilisé en couverture sur les toitures voire sur les murs. Ce mode de couverture est d'une grande légèreté, résiste aux efforts du vent, et, lorsque le bois employé est d'une bonne qualité, il se conserve pendant plusieurs siècles.



Bardeaux en bois (source : Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XI au XVI siècle, 1856

Coefficient d'occupation des sols (COS) : rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette (SHON*) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Comble : volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Composant paysager : plus petit élément observé sur le terrain (maison, étang, verger...).

Egout du toit : limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

Espace Boisé Classé (EBC) : le classement d'une parcelle ou partie de parcelle en EBC 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.

Le classement en espace boisé d'une parcelle ou d'une partie de parcelle implique, en dehors des cas de dispense explicitement prévus par le code de l'urbanisme (article L.130-1) ou des arrêtés préfectoraux, que les coupes et abattages d'arbres en espace boisé à conserver doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du code de l'urbanisme depuis l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1^{er} octobre 2007.

Ces cas de dispense concernent :

- l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- les coupes réalisées dans les forêts publiques bénéficiant du régime forestier et gérées par l'Office national des forêts, ainsi que celles prévues par un plan simple de gestion agréé en forêt privée ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- les coupes qui entrent dans le cadre d'une autorisation par arrêté préfectoral.

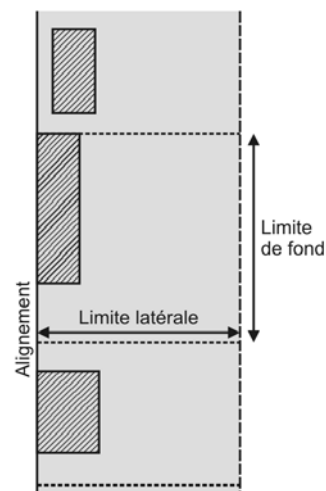


Jouée : paroi latérale d'une lucarne.

Limites latérales : limites du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fond de parcelle : limite opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle sur un terrain quadrilatère. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Limites séparatives : limites entre deux propriétés voisines. Elles comprennent les limites latérales et les limites de fond de parcelle.



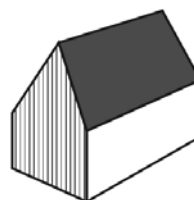
Lit mineur : espace d'écoulement des eaux d'un cours d'eau limitée par ses berges.

Modénature : contraste de saillies et de retraits obtenu par le choix tant des profils que des proportions de la mouluration (ligne d'architecture exprimée par un ornement allongé et en relief).

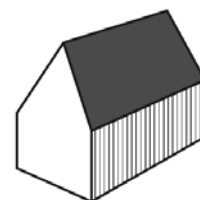
Mur bahut : mur de faible hauteur (garde-corps, margelle...).

Mur gouttereau : mur porteur en façade dans l'axe de l'édifice.

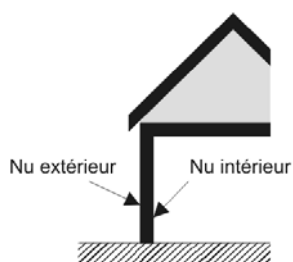
Mur pignon : le pignon est une façade, le plus souvent aveugle, qui porte les pannes d'un comble* et dont les contours épousent les formes de ce comble.



Mur pignon



Mur gouttereau



Nu du mur : surface externe plate d'un mur en référence hors saillies pour les mesures. Nu intérieur dans une pièce. Nu extérieur en façade.

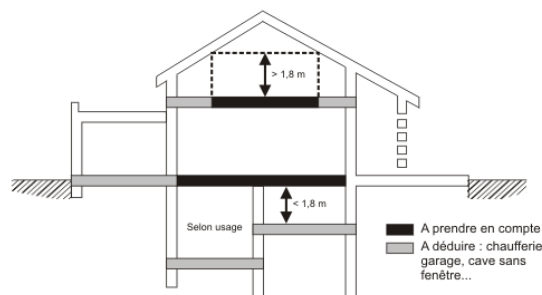
Recul : la notion de retrait des façades des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives et à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 6, 7 et 8 des règlements de zone) s'applique au nu* de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade.

Ripisylve : au sens littéral « bois de berges ». Boisement linéaire qui se développe en bordure de cours d'eau.

Secteur : subdivision d'une zone qui se distingue du régime général de celle-ci ou de celui d'autres secteurs par des dispositions réglementaires sans que le caractère et les formes générales ne changent significativement.

Surface de plancher d'une construction : somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment et dont on déduit :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,



- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 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-réservoir : une des techniques alternatives possibles pour une gestion plus durable des eaux pluviales (avec les citernes d'eau de pluie, les chaussées à structures réservoirs et revêtements perméables, etc.). Elles ont pour objet, d'une part, de réduire en amont l'impact de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des surfaces, notamment en termes d'inondations et de saturation des réseaux d'assainissement, par infiltration et rétention pour réduire les flux que le réseau doit prendre en charge, et d'autre part d'économiser la ressource en eau par utilisation de l'eau stockée pour les usages non nobles.

Unité foncière ou terrain : est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.