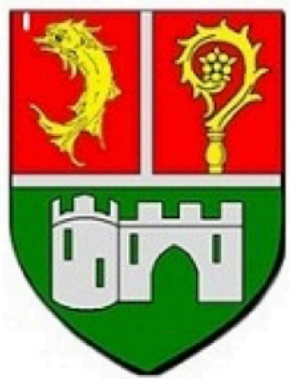


Plan Local d'Urbanisme

POUILLY-LES-FEURS



Règlement écrit

APPROBATION
24.02.2026



JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

www.juliendallemagne.fr



OXYRIA

oxyria.synergie@oxyria.fr

04.77.62.48.57

www.oxyria.fr

Accompagner vers un urbanisme
durable & participatif

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| TITRE I- Rappel réglementaire | 4 |
| Article 1 - Champ d'application territoriale | 4 |
| Article 2 - Division du territoire en zones | 4 |
| Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique | 5 |
| Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles..... | 5 |
| Article 5 - Droit de préemption urbain..... | 5 |
| Article 6 - Reconstruction à l'identique Article L111-15..... | 5 |
| Article 7 - Servitudes T1 | 5 |
| Article 8 - Marges de recul des constructions par rapport aux voies départementales | 6 |
| Article 9 - Étude hydraulique de la Vesne | 7 |
| | |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES..... | 8 |
| Article 1 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du code de l'urbanisme | 8 |
| | |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 11 |
| | |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 17 |
| Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU | 17 |
| | |
| TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.. | 19 |
| Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES DES ZONES A et N..... | 20 |
| | |
| TITRE VI - Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures | 26 |
| | |
| TITRE VII- Définitions | 33 |
| 1- Définitions issues du lexique national..... | 33 |
| 2- Définitions supplémentaires..... | 35 |
| 3- Destinations et sous-destinations | 40 |

TITRE I- Rappel réglementaire

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pouilly-Les-Feurs.

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Les zones mises en place dans le Plan Local d'Urbanisme

| | |
|-----------------------------------|--|
| Les zones urbaines (U) | Article R.151-18 du Code de l'urbanisme « Les zones urbaines, dites "zones U", peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » |
| Les zones A Urbaniser (AU) | Articles R.151-19, 20 et 21 du Code de l'urbanisme « Les zones à urbaniser, dites "zones AU", sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. » « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs où les voies et réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sous réserve qu'un aménagement d'ensemble soit prévu. » « Peuvent également être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, lorsque les voies et réseaux existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » |
| Les zones agricoles (A) | Article R.151-22 du Code de l'urbanisme « Les zones agricoles, dites "zones A", sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » |
| Les zones naturelles (N) | Article R.151-23 du Code de l'urbanisme « Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. » |

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs de diversités commerciales
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 6 - Reconstruction à l'identique Article L111-15

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

Article 7 - Servitudes T1

Les terrains situés dans le périmètre de la servitude d'utilité publique de type I, relative aux voies ferrées et installations connexes, sont soumis aux prescriptions du Code des transports. Toute occupation ou utilisation des sols doit être compatible avec les exigences de sécurité, de visibilité et d'exploitation fixées par SNCF Réseau

Article 8 - Marges de recul des constructions par rapport aux voies départementales

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R110-2 du Code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin, ...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

| ROUTES DEPARTEMENTALES | | | MARGES DE REcul PAR RAPPORT À L'AXE | |
|------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--|----------------------|
| Numéro | Nature | | Habitations | Autres constructions |
| 10 | Route classée d'intérêt général | Si Dérogation (L11-8/ L111-9) | 25 m | 20 m |
| 58 | Route classée d'intérêt local | Si Dérogation (L11-8/ L111-9) | 15 m | 15 m |

Recul des obstacles latéraux : dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité ;

- Les extensions de bâtiments existants : tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales ;
- Servitudes de visibilité : les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

Hors agglomération jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

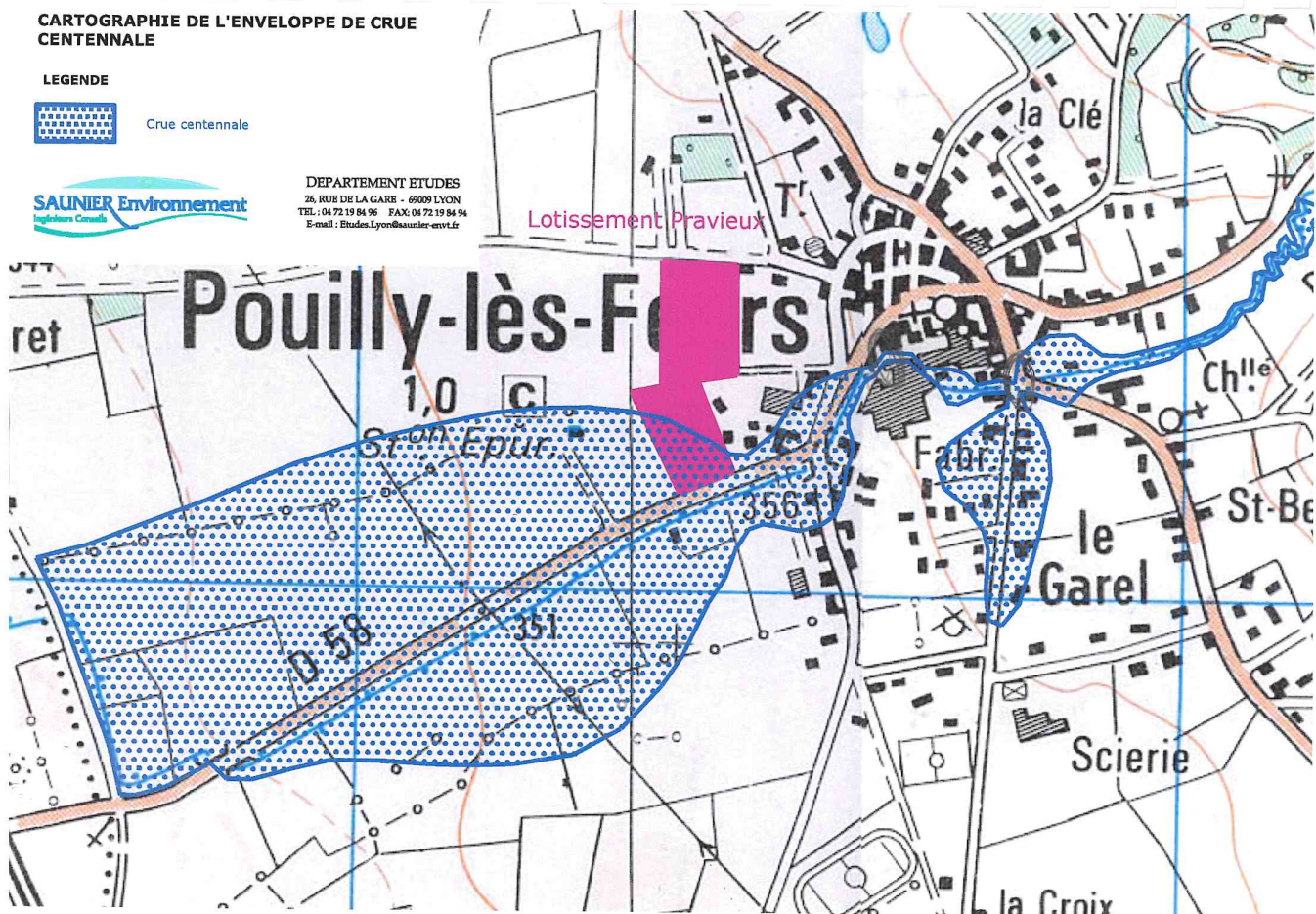
Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière, y compris après division ou regroupements ultérieurs. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé) .

Article 9 - Étude hydraulique de la Vesne

Une étude sur le risque inondable de la Vesne a été réalisée en 2005. Les constructions réalisées à l'intérieur de ce périmètre devront prendre en compte ce risque.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Article 1 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du code de l'urbanisme

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 ».

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17d et R421.23h du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande de déclaration préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de Pouilly-Les-Feurs, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des éléments arborés, des parcs et jardins, des corridors écologiques, des zones humides, des murs et bâtiments de qualités patrimoniales.





Pour les parcs et jardins identifiés pour des motifs d'ordre paysager (article L151-19 du code de l'urbanisme).

La structure, la composition et la prédominance plantée des espaces verts et jardins remarquables existants repérés dans le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées.

Les jardins représentent un intérêt paysager. Leur préservation est indispensable :

- A la protection de l'aspect traditionnel des tènements (la maison sur rue avec son jardin en arrière-cour).
- Au maintien de la trame verte et des espaces verts de qualité dans les espaces pavillonnaires.
- A la lutte contre les îlots de chaleur.
- A la préservation du château et de son parc.

Au sein des éléments remarquables de jardins identifiés dans le document graphique, sont uniquement autorisés les annexes et les piscines, sous réserve de ne pas abattre d'arbres.

| | |
|---|---|
|  | Éléments remarquables protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. Boisements, parcs et arbres isolés |
|  | Haies et alignements d'arbres protégées au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. |
|  | Zone humide protégée au titre des éléments remarquables écologiques (L.151-23 du CU) |
|  | Corridor écologique protégé au titre des éléments remarquables écologiques (L.151-23 du CU) |

Symbole des protections
instaurées sur le
document graphique

Pour les boisements identifiés pour des motifs d'ordre écologique ou paysager (article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

Toute installation qui porterait atteinte à l'unité boisée de l'ensemble est interdite. De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- la réalisation de cheminements doux
- l'élargissement de voiries
- aménagements liés à la protection de la population contre les risques
- les affouillements, exhaussements de sols, coupes ou suppression des boisements nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz, réseaux numériques...).

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces boisés, de type coupes ou abatages est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). Les boisements défrichés devront être replantés par des essences équivalentes à proximité du site, sauf contraintes techniques.

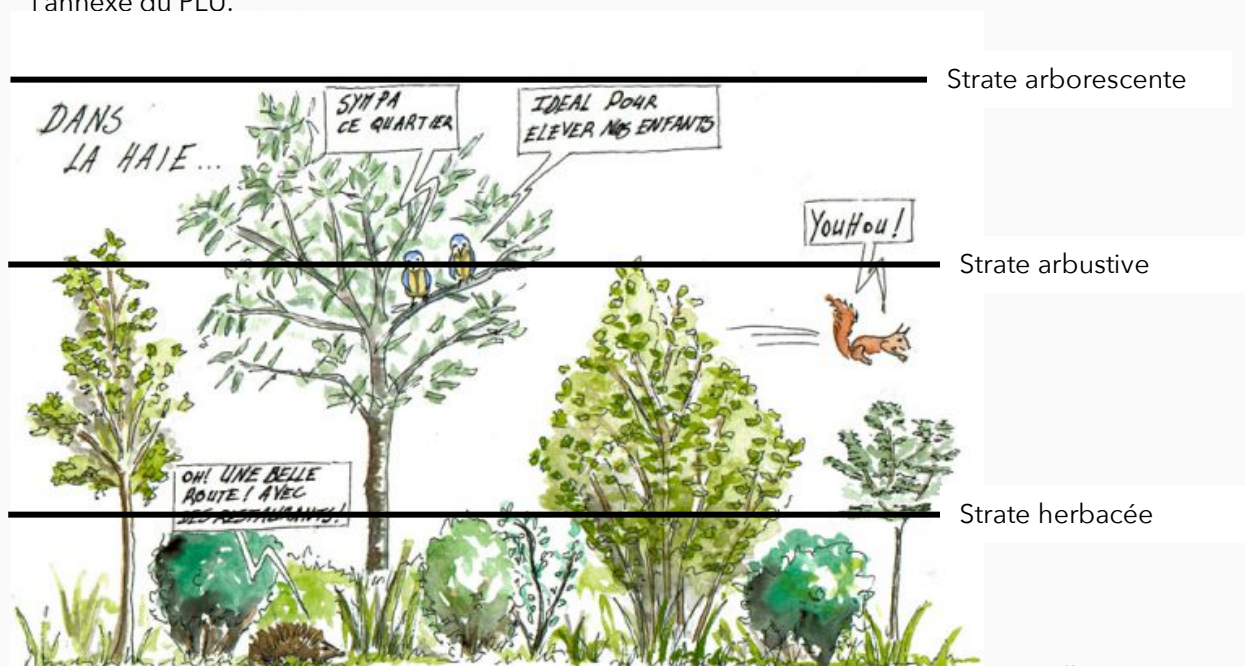
Pour les haies présentes au sein des corridors écologiques identifiés (article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L.151-19, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées par des essences équivalentes en respectant de préférence les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU.



La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères, mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » ou essences de parcs : Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba...

Les affouillements, exhaussements de sols, coupes ou suppression des boisements nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz, réseaux numériques...).

Les arbres isolés et alignements d'arbres (article L151-23 du code de l'urbanisme)

Ces arbres ne doivent pas être détruits. Néanmoins, certaines dérogations peuvent être accordées (problèmes phytosanitaires, nécessité technique). Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). D'autre part, dans le cas d'une destruction d'alignement d'arbres, un nouvel alignement devra être replanté avec des essences équivalentes.

Pour les zones humides (article L151-23 du code de l'urbanisme)

Sur le principe :

Toute zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois :

En cas les projets d'intérêts généraux peuvent être utilisés, sous condition d'une application de la séquence « éviter-réduire-compenser » :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

Pour les corridors écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme)

Dans ces secteurs, toute construction, y compris pour les équipements publics, est interdite.

Les travaux et opérations d'entretien techniques nécessaire à l'exploitation, la maintenance et la sécurité des infrastructures ferroviaires sont autorisés.

Les ouvrages nécessaires à la gestion des risques sont autorisés s'ils maintiennent une perméabilité pour la faune

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune : notamment la construction de murs et murets est interdite.

Les éléments arborés existants seront préservés, notamment le long des cours d'eau (maintien des ripisylves, des haies et alignements d'arbres). Seul l'entretien est permis (coupe et abattage) mais aucun défrichement n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). Une replantation, par des essences équivalentes, est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les affouillements, exhaussements de sols, coupes ou suppression des boisements nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz, réseaux numériques...).

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

U1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| | Ua Centre bourg | Ub Pavillonnaire | Ui Zone d'activités | Ue Equipements |
|--|--|---|---|--------------------------|
| Destination : Exploitations agricoles et forestières | | | | |
| Exploitations agricoles | X | X | X | X |
| Exploitations forestières | X | X | Autorisé | X |
| Destination : Habitations | | | | |
| Logement | Autorisé | Autorisé | X | X |
| Hebergement | Autorisé | Autorisé | X | Autorisé |
| Destination : commerces et activités de services | | | | |
| Artisanat et Commerce de détail | Autorisé | X | X | X |
| Restauration | Autorisé | X | X | X |
| Commerce de gros | Autorisé | X | Autorisé | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé | Autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30 m2 de surface de plancher. | X | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | Autorisé | X | X | X |
| Cinéma | X | X | X | X |
| Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics | | | | |
| | Autorisé | | | |
| Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | | | | |
| Industrie | Autorisé | X | Autorisé | X |
| Entrepôt | Autorisé | X | Autorisé | X |
| Bureau | Autorisé | | | X |
| Centre de congrès et d'exposition | X | X | X | X |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | Autorisé | X | Autorisé | X |
| Autres éléments | | | | |
| Affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone | X | X | Autorisé | X |
| Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés. | X | X | X | Autorisé |
| Les installations classées pour la protection de l'environnement | Autorisation seuil haut et seuil bas interdit | X | Autorisation seuil haut et seuil bas interdit | X |
| Les habitations légères de loisirs | Autorisée dans la limite de 1 construction par | Autorisée dans la limite de 1 construction par | X | X |

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée identifiés sur le schéma comme des activités à maintenir pourront uniquement muter vers :

- Les destinations suivantes : « commerce et activités de services », « équipement d'intérêt collectif et services publics ».
- La sous-destination suivante : « bureau ».

Les rez-de-chaussée identifiés ne doivent pas être habités.



Symbole de la protection mise en place sur le document graphique

U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

| | Ua Centre bourg | Ub Pavillonnaire | Ui Zone d'activités | Ue Equipements |
|---|--|--|--------------------------------|---------------------------|
| Hauteurs | | | | |
| Hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics | Non réglementé | Non réglementé | Non réglementé | Non réglementé |
| Annexes à l'habitation | Non réglementé | Non réglementé | Non réglementé | Non réglementé |
| Autres constructions | R+2 maximum Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère <i>En cas de construction ayant une hauteur différente, les extensions sont autorisées en conservant la hauteur du bâtiment initiale.</i> | R+1+comble et 8 m au faitage maximum Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère <i>En cas de construction ayant une hauteur différente, les extensions sont autorisées en conservant la hauteur du bâtiment initiale.</i> | Non réglementé | Non réglementé |
| Retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public | | | | |
| Les constructions | En limite, sauf impossibilité technique | Implantation libre Sauf en dehors des secteurs identifiés (cf plan de zonage) | Non réglementé | Non réglementé |
| Annexes à l'habitation | Non réglementé | Non réglementé | Non réglementé | Non réglementé |
| Retraits des constructions par rapport aux limites séparatives | | | | |
| Les constructions | Non réglementé | Implantation en limite ou avec un retrait minimal de 3m. Si implantation en limite : <ul style="list-style-type: none"> ▸ Soit hauteur maximale de 4,5m au faitage. ▸ Soit hauteur maximale R+1+comble si une autre construction à usage d'habitation est édifiée en limite (habitat groupé par la partie habitable exemple). | Non réglementé | Non réglementé |
| Annexes à l'habitation | Non réglementé | Implantation libre Si implantation dans une bande de 0 à 3 m : <ul style="list-style-type: none"> ▸ Soit hauteur maximale de 4,5m au faitage. | Non réglementé | Non réglementé |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | | | |
| Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun | | | | |
| Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | | | | |
| | Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. | | | |
| | Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces. | | | |
| | | <p>Création d'espace vert et d'un espace perméable (règle cumulative) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ Espace vert de pleine terre plantée = 10% minimum de la parcelle. ▸ Espace non imperméabilisé = minimum 100 m² et 15 % de la parcelle. <p>Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégré dans cette surface si ils sont plantés. Cette règle s'applique également en cas de division parcellaire (sur l'ancienne et sur la nouvelle parcelle détachée).</p> | | |

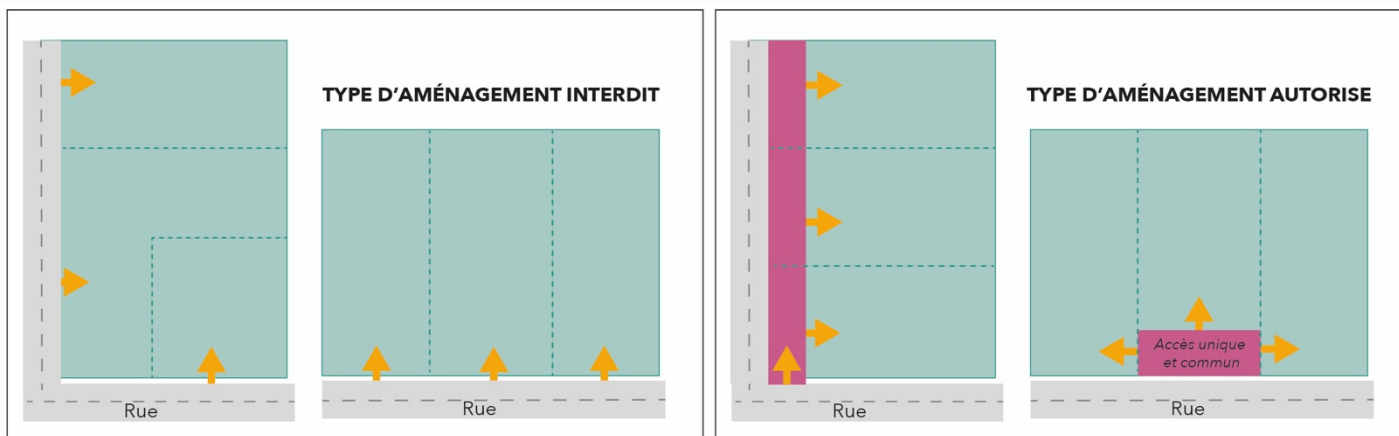
| Stationnement | | |
|---|--|-------------------|
| Ua & Ub | Ui Zone d'activités | Ue Equipements |
| <p>Non règlementé pour les destinations équipement d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>De plus, pour les constructions à usage d'habitat, en zone Ua :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement dans le cas d'une réhabilitation avec création de logement sauf impossibilité technique. 1 place par logement en cas de changement d'usage d'un garage ou d'une remise, les capacités de stationnement doivent être maintenues sur le tènement de l'opération <p>De plus, pour les constructions à usage d'habitat, en zone Ub :</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 places par logement neuf et 1 place visiteur à partir de 2 lots (ou 2 logements) arrondi au supérieur. 1 place par logement en cas de changement d'usage d'un garage ou d'une remise, les capacités de stationnement doivent être maintenues sur le tènement de l'opération | <p>Non règlementé pour les destinations équipement d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> | |

U 3- Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et l'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



L'ouverture des portes et des portails devra se réaliser à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une voie publique.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements ou de 2 lots, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

De plus, en zone Ub uniquement :

Un retrait des portails est imposé. Il doit permettre le stationnement d'un véhicule. _____

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Les eaux de piscine :

Le rejet des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement. Il est possible dans le réseau pluvial après neutralisation de l'eau (pH, sel, chlore) et avec un débit de vidange adapté aux dispositifs d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les constructions nouvelles doivent respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires au câblages constructions aux réseaux numériques.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU**

La zone AU est fermée à l'urbanisation. Une procédure d'évolution du PLU devra être engagée pour son urbanisation.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les zones A (Agricole)

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones N (Naturelle)

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES DES ZONES A et N

1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| | A Agricole | N Naturelle |
|--|---|------------------------|
| <p>Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles autorisées sous conditions ci-dessous : <i>Les occupations et utilisations du sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i></p> | | |
| Les exploitations agricoles | V (cf détails ci-après) | X |
| Les exploitations forestières | Autorisé | Autorisé |
| Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. | Autorisé | X |
| Les hébergements | X | X |
| Les habitations légères de loisirs | X | X |
| Habitation | <p><u>Sous réserve :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ Qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande. ▸ Que l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m². ▸ Que l'habitation soit située ou non, en zone U, A ou N. <p><u>Est autorisé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher telle qu'elle existait à l'approbation du PLU et dans la limite de 130 m² de surface de plancher. L'existant et l'extension ne doit pas dépasser 200m² de surface de plancher. | |
| Annexes à l'habitation | <p><u>Sous réserve :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ Qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande. ▸ Que l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m². ▸ Que l'habitation soit située ou non, en zone U, A ou N. <p><u>Est autorisé :</u></p> <p>Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. ▸ Une piscine liée à l'habitation existante. <p>La distance maximale entre l'annexe et la construction principale est de 20 m.</p> | |
| Autres installations autorisées sous conditions | | |
| | Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole. Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques. | |
| | Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole & forestière | |
| | La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination. | |

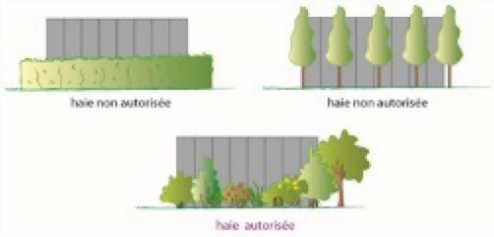
La sous destination « exploitations agricoles » est autorisée sous condition :

- Les constructions à usage technique.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 130 m² de surface de plancher.
- Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique (distance maximale de 100m entre le bâtiment technique et l'habitation). En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

| | A Agricole | N Naturelle |
|---|--|----------------|
| Hauteurs | | |
| Hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics | Non réglementé | |
| Annexes à l'habitation | Non réglementé | |
| Habitation et autres constructions | Hauteur R+1+c maximale, sous réserve d'insertion paysagère pour les constructions à usages d'habitation <i>En cas de construction ayant une hauteur différente, les extensions sont autorisées en conservant la hauteur du bâtiment initiale.</i> | |
| Construction agricole | Non réglementé | |
| Retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public | | |
| Les constructions | Non réglementé | |
| Annexes à l'habitation | Non réglementé | |
| Retraits des constructions par rapport aux limites séparatives | | |
| Les constructions | Implantation en limite ou avec un retrait minimal de 3m. Si implantation en limite : <ul style="list-style-type: none"> • Soit hauteur maximale de 4,5m au faîtage. • Soit hauteur maximale R+1+comble si une autre construction à usage d'habitation est édifiée en limite (habitat groupé par la partie habitable exemple). | |
| Annexes à l'habitation | Non réglementé | |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun | | |
| Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | | |
| | Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. | |
| | Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces. | |
| | Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 30 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées sur au moins un coté (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations. | |
| |  | |
| | Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère. | |
| | Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé. | |
| Stationnement | | |
| | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. | |

3 Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, lorsqu'il existe, sauf en cas de recours à une ressource privée autorisée.

Assainissement collectif :

En présence du réseau d'assainissement collectif, la construction doit y être raccordée. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Les eaux de piscine :

Le rejet des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement. Il est possible dans le fossé ou le cours d'eau, après les démarches administratives en vigueur et après neutralisation de l'eau (pH, sel, chlore).

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les constructions nouvelles doivent respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

TITRE VI - Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures

L'article 2 du volet « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » est structuré en plusieurs chapitres :

- Article 2.1 - Couleurs-enduits-aspect
- Article 2.2 - Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments
- Article 2.3 - Les clôtures
- Article 2.4 - Les toitures
- Article 2.5 - Préservation et restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

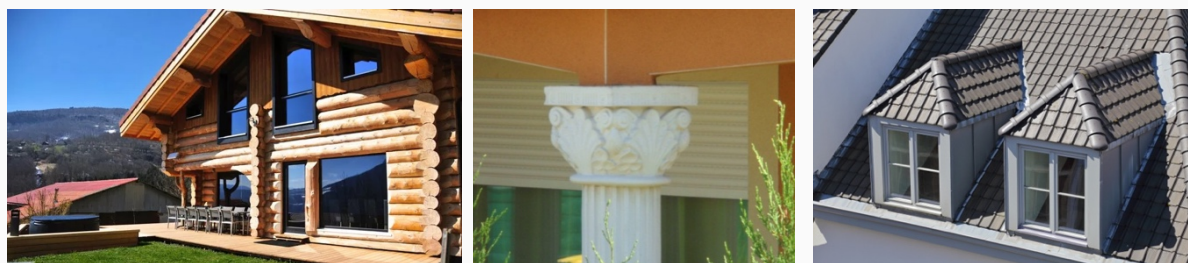
2.1 - Couleurs-enduits-aspect

NB : Les équipements publics ne sont pas règlementés.

Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :



Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple.

Les conteneurs en bardage métallique sont interdits (sauf s'ils sont habillés)



Conteneur, **INTERDIT** dans le PLU



Conteneur, **INTERDIT** dans le PLU

Typologies d'enduits

Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché



Couleur des façades

Enduits et couleurs des façades pour les habitations

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage non métallique, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc (à l'exception des pierres).

Les décors apparents en façade seront conservés, ou recréés à l'identique sur le bâti antérieur à 1950.

Les couleurs seront proches de celles des pierres locales. La couleur blanche et les couleurs primaires (bleu, jaune, vert et rouge) sont interdites en grande surface.

Les façades bois et végétalisées sont admises.

Enduits et couleurs des façades pour les constructions légères

Définition des constructions légères : *constructions légères sans fondation et d'une surface inférieure à 20m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher*

Les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites.

Enduits et couleurs des façades pour les destinations : exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc (à l'exception des pierres).

Les décors apparents en façade seront conservés, ou recréés à l'identique sur le bâti antérieur à 1950.

Celles-ci seront proches de celles des pierres locales. La couleur blanche et les couleurs primaires (bleu, jaune, vert et rouge) sont interdites en grande surface.

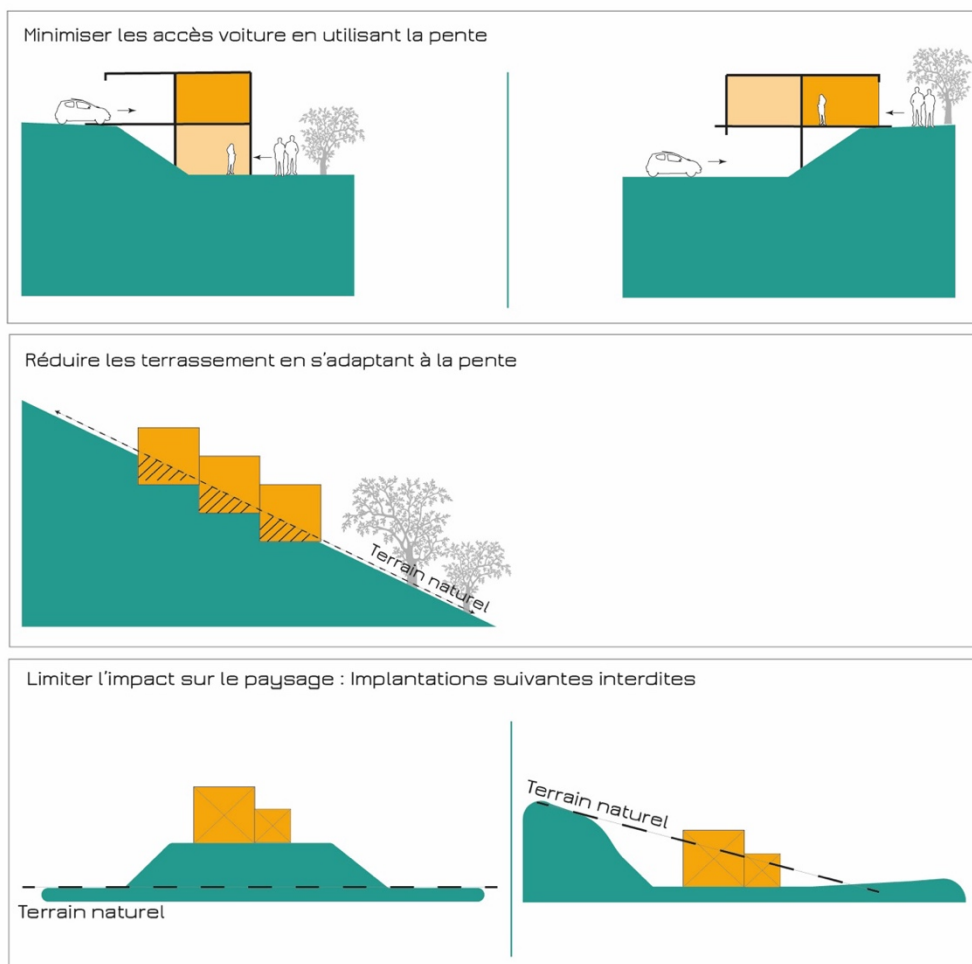
Les façades bois et végétalisées sont admises.

2.2 - Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :



La présence d'un vide sanitaire ne doit pas engendrer un exhaussement du terrain

Mouvements de sols

Les affouillements et exhaussement de sols hors emprise des constructions sont interdits.

Toutefois, les mouvements de sols (inférieur à 2m et inférieur à 100m², appelés déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire :

- Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.
- La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés
- Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.

2.3 - Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Pour l'ensemble des constructions :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte ou technique particulière.

En limites sur voies :

- Hauteur maximale des murs ou des clôtures pleines : 80 cm. Le mur peut être surmonté d'une clôture à claire voie. La hauteur totale de la clôture + mur ne dépassera pas 1,8 mètre.

En limites séparatives

- Les clôtures pleines sont autorisées.
- Hauteur maximale des murs : 1,8 mètres.

Clôtures et matériaux

- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- Les brises vues amovibles sont autorisées dans la limite de 1,8m de hauteur.
- Les bâches, notamment celles utilisées sur les clôtures à claire voie sont interdites.
- Les matériaux utilisés pour les murs bahuts, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces et seront en harmonie avec la façade de la construction principale.

Pour les murs de soutènement :

La hauteur maximale est 2 m de haut. Au-delà de 1,80m de hauteur de soutènement, les murs pleins de clôture sont interdits

Panneaux solaires (électrique/thermique...), paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

1- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Les tuiles solaires imitant les caractéristiques des tuiles creuses ou romanes sont possibles.

2-Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

3-Dispositifs favorisant les économies d'énergies et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures

Les équipements non intégrables au bâti existant ne seront pas visibles de l'espace public sauf impossibilité technique démontrée.

4-Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ou au sol.

2.4 - Les toitures pour de constructions à usage d'habitat (après 1950)

NB : Les constructions légères ne sont pas règlementées (à l'exception des prescriptions définies à l'article 2.1)

- La pente des toitures maximale de toiture est de 45°
- Les toitures auront 2 pentes minimum.
- Une pente est autorisée pour les volumes annexes accolés à la construction principale.
- Les couvertures des toitures sont en tuiles ou tuiles vieilles de couleur rouge ou rouge nuancée. Les couvertures des vérandas ne sont pas règlementées. En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Couvertures

Les couvertures seront de teintes rouge « tuiles ou tuiles vieilles ». Les couvertures des vérandas ne sont pas règlementées. En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

2.5 - Les toitures pour de constructions à usage économique/équipements d'intérêts collectifs/agricole

NB : Les constructions légères ne sont pas règlementées (à l'exception des prescriptions définies à l'article 2.1)

- La pente des toitures maximale de toiture est de 45°
- Les toitures auront 2 pentes minimum.
- Une pente est autorisée pour les volumes annexes accolés à la construction principale.
- La couleur doit la toiture doit s'intégrer au paysage environnant.

Les serres et tunnels agricoles ne sont pas soumise aux règles ci-dessus.

2.6 - Préservation et restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950.

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façade est proscrite sauf pour les accès, les balcons et les vérandas.

Les façades en pierre ne sont pas recouvertes ni enduit, ni en isolation par l'extérieur. La pierre apparente doit être conservée.

Pour les murs, les éléments de bâtis et le petit patrimoine

De manière générale, ils ne peuvent pas être détruits (sauf pour motif d'intérêt général et de sécurité) et doivent être restaurés dans l'aspect d'origine.

Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés devront permettre la préservation de ces mêmes éléments recensés et leur mise en valeur.

Notamment (cette liste n'est pas exhaustive):

- Les murs de clôture en pierre
- Les croix
- Les porches
- Linteau en arc de cercle
- Les éléments de décors
- Lavoir...

Prescriptions applicables aux constructions avant 1950

Toitures (pentes)

Les toitures présentant une charpente ou une couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faîtage dans le même sens qu'initialement.

Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction,

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

Murs

Lorsque les murs sont enduits, ils seront traités avec une finition lisse ou talochée.

Les briques en entourage de fenêtre seront conservées sauf impossibilité technique.

L'isolation extérieure est autorisée, sauf sur les murs en pierres.

Les éléments de modénature (tels que les génoises) seront maintenus.

Les canalisations, les réseaux électriques & télécom doivent être dissimulés au mieux des possibilités du bâti.

Les couleurs vives sont interdites.

Les conduits de cheminée anciens seront à conserver et à restaurer.

Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée

Menuiseries

Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront masqués par un élément de décor.

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).

Les brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

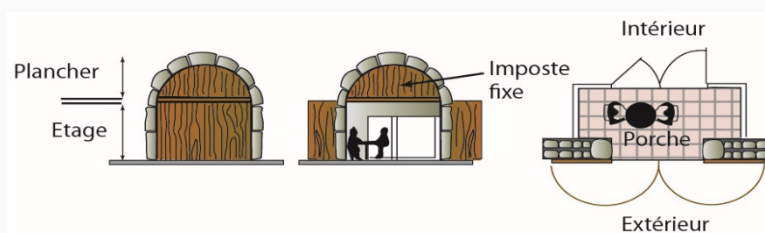
Les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites.

Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier



Pour un traitement de porte de grange

TITRE VII- Définitions

1- Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

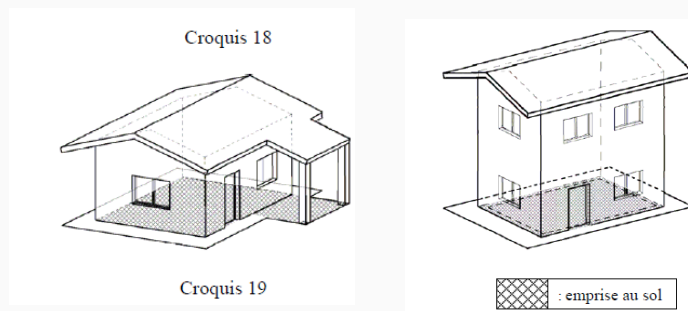
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

Emprise au sol

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



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'extension d'une construction existante doit nécessairement être inférieure à la surface existante avant travaux.

Façade

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

Gabarit

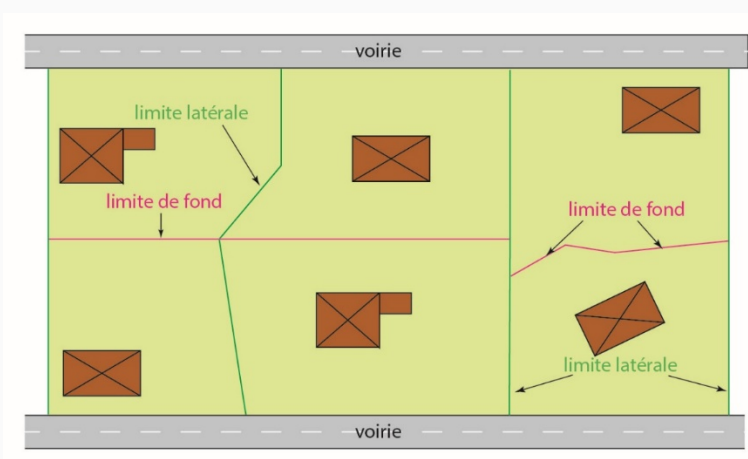
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

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

Limites séparatives

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



Local accessoire

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

Voies ou emprises publiques

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

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

2- Définitions supplémentaires

Affouillement - Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement nécessaire à la réalisation de voie privée.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements, des communautés de communes, des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Les avants toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Défrichage

Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs ... d'intérêt général.

Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Habitations légères de loisirs (Article R111-37)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Par exemple les Tiny House, Yourte, cabane dans les arbres...

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Implantation :

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.50 mètre de débordement.

Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

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

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

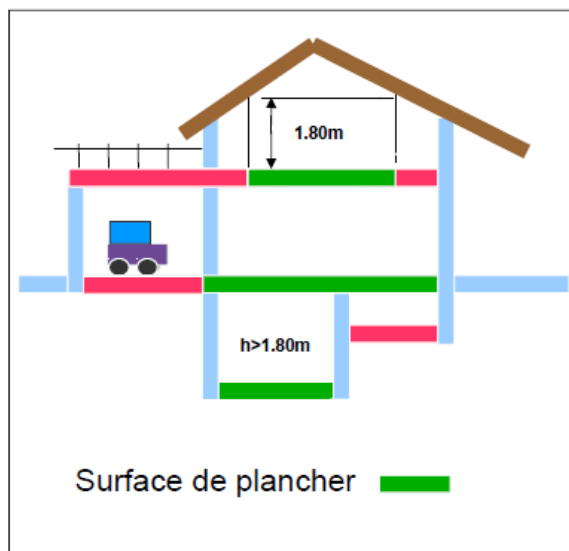
- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).



Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

3- Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

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

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

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

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

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination « lieux de culte » recouvre « les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et les activités « nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.