

Plan Local d'Urbanisme



Commune déléguée d'Etable

4.1 Règlement écrit



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2019

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du



SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	4
<i>Dispositions applicables à la zone Ua</i>	7
<i>Dispositions applicables à la zone Ub</i>	14
<i>Dispositions applicables à la zone Uh</i>	22
<i>Dispositions applicables à la zone AUb</i>	30
<i>Dispositions applicables à la zone A</i>	38
<i>Dispositions applicables à la zone N</i>	45
<i>Annexe n°1 : Glossaire</i>	52
<i>Annexe n°2 : Glossaire juridique</i>	58

Préambule

1. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme présente 4 catégories de zones :

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (*article R 151-18 du Code de l'Urbanisme*).

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (*article R151-20 du Code de l'Urbanisme*).

Elles comportent :

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

Des secteurs AU stricts lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (*Article R151-22 du Code de l'Urbanisme*).

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. (*Article R151-24 du Code de l'Urbanisme*)

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités et repérés sur les documents graphiques par leurs indices respectifs (Cf. pièces 4.2 du PLU).

2. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du PLU (Cf pièces 5.1 du PLU), comprenant un tableau et un plan. Les dispositions du présent Règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

3. Adaptations mineures (L152-3 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions réglementaires présentées au niveau de chacune des zones du présent Règlement, sauf pour les interdictions, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4. Reconstruction après sinistre (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 le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

5. Stationnement (L151-33 du Code de l'Urbanisme)

L151-33 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

6. Règles de réciprocité (L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime)

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 et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

7. Les articles du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après demeurent applicables

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-27

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

Article L111-16

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

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Articles L122-1 et suivants

Les dispositions particulières aux zones de montagne issues de la Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, modifiées par la LOI du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, sont applicables sur l'ensemble de la commune historique de Bilieu.

Dispositions applicables à la zone Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

La zone Ua correspond aux secteurs d'habitat ancien et aggloméré du Chef-Lieu, des Granges et du Villaret.

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

Ua 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Si aucun symbole présent : la destination est interdite.

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ua
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	/
	- Exploitation forestière	
Habitation	- Logement	X
	- Hébergement	X
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/
	- Restauration	X
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	- Hébergement hôtelier et touristique	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Cinéma	X
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Autres équipements recevant du public	X
	- Industrie	
	- Entrepôt	/
	- Bureau	X
	- Centre de congrès et d'exposition	

Ua 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux :
 - Nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
 - Liés aux accès et aux stationnements.

Sont soumises à conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

Artisanat et commerce de détail : Les constructions liées à des activités artisanales sont autorisées sous réserves de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations existantes.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Entrepôt : les entrepôts implantés le long de la RD 23 devront être fermés sur la façade visible depuis cet axe.

Exploitation agricole : les constructions et installations agricoles existantes peuvent faire l'objet d'aménagement et de rénovation à l'intérieur des volumes existants, sans extension.

Constructions et éléments patrimoniaux n°1 à 12 repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ua 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

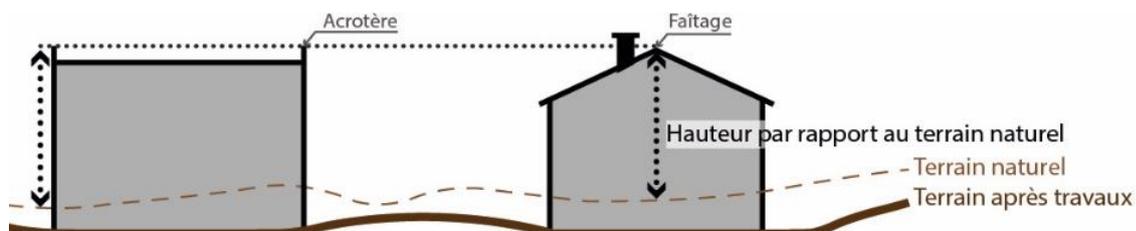
2.1.1 Volumétrie des constructions

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

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

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.



Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Dispositions particulières :

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction régulièrement édifée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur.

2.1.2 Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre à condition qu'ils soient situés à une hauteur de plus de 3,5 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

En cas d'implantation d'une construction en retrait d'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

L'implantation est libre pour :

- Les annexes,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës, hors annexe.

L'implantation est libre pour :

- Les annexes,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.

• Implantation des constructions par rapport au cours d'eau

Une marge « non aedificandi » de 5 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue à la suite d'un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

Ua 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**2.2.1 Intégration des constructions**

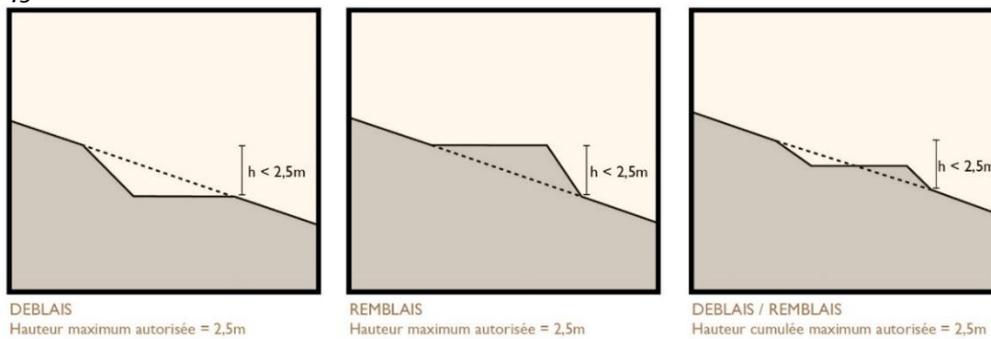
L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

En cas de déblais/remblais en terre, ils devront être végétalisés.

Les remblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

Les déblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

De plus, la hauteur totale cumulée des déblais et des remblais qui n'est pas liée à l'accès aux constructions est limitée à 2,5 mètres.



2.2.2 Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, mas provençal...).

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

Les teintes de façade blanches et vives sont interdites pour les façades.

Les tons neutres et les aspect pierres locales seront privilégiés.

L'aspect bois en façade devra couvrir au maximum 50% de la surface des façades. Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

Les constructions nouvelles à 2 pans devront comporter en pointe de pignon un bardage vertical d'aspect bois.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

Les garde-corps de balcons seront d'aspect bois ou fer forgé, les barreaudages ou lames fines seront disposés dans le sens vertical et espacés. L'aspect béton est interdit.

Les volets à deux battants d'aspect bois sont obligatoires en façade donnant sur les voies ou emprises publiques. Les volets roulants sont admis pour les portes fenêtres et éventuellement pour les simples fenêtres, à condition que les volets battants soient conservés et que les coffrets soient intégrés à la façade ou positionnés sous linteau et habillés.

2.2.3 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégré à leur environnement. Ils seront enduits avec la même teinte que la construction principale.

2.2.4 Toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nombre de pans :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum.

Seront également à 2 pans minimum :

- Les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue,
- Les annexes isolées.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande. Les débords de toiture sont obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

Pente de toiture :

Les pentes de toiture devront être comprise entre 50% et 100%. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes.

Les toits terrasses sont interdits pour les corps des bâtiments principaux et les annexes (sauf si ces dernières comportent des dispositifs permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, intégrant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant). En cas de mise en œuvre de toitures terrasses, ces dernières devront être végétalisées.

Aspect extérieur des matériaux et couverture :

Les couvertures des constructions seront en harmonie avec les teintes dominantes environnantes.

2.2.5 Clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures doivent être constituées soient de haies vives, soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans le mur bahut ou le grillage ou par la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50m.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50cm.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, une hauteur de clôtures plus faible pourra être imposée dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les haies vives devront être constituées d'essences locales variées. Les essences locales sont notamment : l'aubépine blanche, le charme, l'érable champêtre, le genêt à balais, le houx vert, le nerprun purgatif, le noisetier et le prunelier.

Les essences suivantes sont interdites : Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*) et Thuya (*Thuja plicata*).

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée - orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés). Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

Ua 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront des plantations d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Ua 2.4 - Stationnement

- **Généralités**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou dans son environnement immédiat conformément aux dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir préambule).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

- **Stationnement pour les véhicules motorisés**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Habitation	Une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place couverte par logement.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de place doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

- **Stationnement des vélos**

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Habitation	<i>Pour les opérations nouvelles à destination d'habitation de plus de 4 logements :</i> Une place de stationnement vélo par logement devra être réalisée.
-------------------	---

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

Ua 3.1 - Desserte pour les voies publiques

- **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes et de déneigement. Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

- **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant, d'enlèvement des ordures ménagères.

Ua 3.2 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique (voir annexe n°2 : glossaire juridique).

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doivent être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone Ub correspond aux secteurs de densité moyenne en extension du Chef-Lieu, des Granges et du Villaret.

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

Ub 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Si aucun symbole présent : la destination est interdite.

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ub
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	
	- Exploitation forestière	
Habitation	- Logement	X
	- Hébergement	X
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/
	- Restauration	X
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	- Hébergement hôtelier et touristique	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Cinéma	X
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Autres équipements recevant du public	X
	- Industrie	
	- Entrepôt	/
	- Bureau	X
	- Centre de congrès et d'exposition	

Ub 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux :
 - Nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
 - Liés aux accès et aux stationnements.

Sont soumises à conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

Artisanat et commerce de détail : Les constructions liées à des activités artisanales sont autorisées sous réserves de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations existantes.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Entrepôt : les entrepôts implantés le long de la RD 23 devront être fermés sur la façade visible depuis cet axe.

Constructions et éléments patrimoniaux n°1 à 12 repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Sentiers piétonniers à conserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme : les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation des sentiers piétonniers pourront être interdites.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ub 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

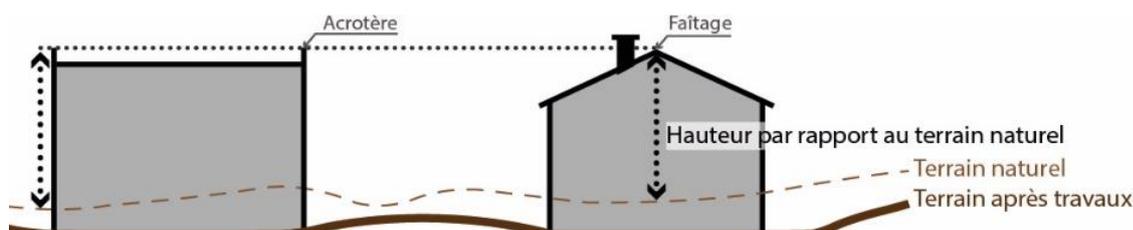
2.1.1 Volumétrie des constructions

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

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

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.



Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Dispositions particulières :

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur.

2.1.2 Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre à condition qu'ils soient situés à une hauteur de plus de 3,5 mètres (sauf en cas d'implantation en limite).

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

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

Dispositions générales :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 mètres de l'axe de la route départementale 23,
- 3 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30cm (R. 152-6 du Code de l'Urbanisme).

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = h/2 \geq 3$ mètres).

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite.

L'implantation est libre pour :

- Les annexes,
- Les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (R. 152-6 du Code de l'Urbanisme) (*sauf en cas d'implantation en limite*).

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës, hors annexe.

L'implantation des constructions est libre pour :

- Les annexes,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.

- **Implantation des constructions par rapport au cours d'eau**

Une marge « non aedificandi » de 5 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue à la suite d'un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

Ub 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

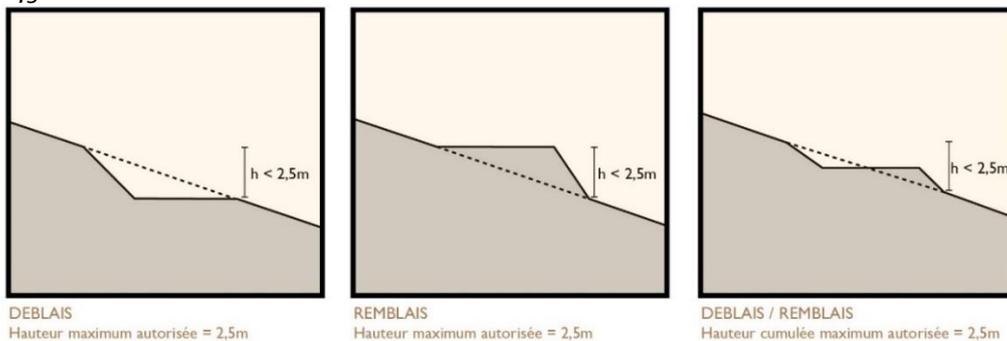
L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués

En cas de déblais/remblais en terre, ils devront être végétalisés.

Les remblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

Les déblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

De plus, la hauteur totale cumulée des déblais et des remblais qui n'est pas liée à l'accès aux constructions est limitée à 2,5 mètres.



2.2.2 Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, mas provençal...). Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

Les teintes de façade blanches et vives sont interdites pour les façades.

Les tons neutres et les aspect pierres locales seront privilégiés.

L'aspect bois en façade devra couvrir au maximum 50% de la surface des façades. Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

Les constructions nouvelles à 2 pans devront comporter en pointe de pignon un bardage vertical d'aspect bois.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

Les garde-corps de balcons seront d'aspect bois ou fer forgé, les barreaudages ou lames fines seront disposés dans le sens vertical et espacés. L'aspect béton est interdit.

Les volets à deux battants d'aspect bois sont obligatoires en façade donnant sur les voies ou emprises publiques. Les volets roulants sont admis pour les portes fenêtres et éventuellement pour les simples fenêtres, à condition que les volets battants soient conservés et que les coffrets soient intégrés à la façade ou positionnés sous linteau et habillés.

2.2.3 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégré à leur environnement. Ils seront enduits avec la même teinte que la construction principale.

2.2.4 Toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nombre de pans :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum.

Seront également à 2 pans minimum :

- Les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue,
- Les annexes isolées.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords de toiture sont obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

Pente de toiture :

Les pentes de toiture devront être comprise entre 50% et 100%. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes.

Les toits terrasses sont interdits pour les corps des bâtiments principaux et les annexes (sauf si ces dernières comportent des dispositifs permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, intégrant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant). En cas de mise en œuvre de toitures terrasses, ces dernières devront être végétalisées.

Aspect extérieur des matériaux et couverture :

Les couvertures des constructions seront en harmonie avec les teintes dominantes environnantes.

2.2.5 Clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures doivent être constituées soient de haies vives, soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans le mur bahut ou le grillage ou par la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50m.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50cm.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, une hauteur de clôtures plus faible pourra être imposée dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les haies vives devront être constituées d'essences locales variées. Les essences locales sont notamment : l'aubépine blanche, le charme, l'érable champêtre, le genêt à balais, le houx vert, le nerprun purgatif, le noisetier et le prunelier.

Les essences suivantes sont interdites : Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*) et Thuya (*Thuja plicata*).

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée - orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés). Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

Ub 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront des plantations d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimal qui est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimal est différencié selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m ²	CPT = 0,3
Pour les unités foncières entre 501 m ² et 700 m ²	CPT = 0,4
Pour les unités foncières supérieures à 701 m ² >	CPT = 0,5

Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 et une parcelle de 450 m² :

450 x 0,3 = 135 m² de pleine terre au minimum

Ub 2.4 - Stationnement

• Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou dans son environnement immédiat conformément aux dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir préambule).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

• Stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Habitation	<p>Pour les constructions nouvelles : Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place couverte par logement. Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements.</p> <p>Pour les aménagements, extensions ou surélévations : La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.</p>
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de place doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

- **Stationnement des vélos**

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Habitation	<p>Pour les opérations nouvelles à destination d'habitation de plus de 4 logements : Une place de stationnement vélo par logement devra être réalisée.</p>
-------------------	---

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

Ub 3.1 - Desserte pour les voies publiques

- **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes et de déneigement. Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

- **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant, d'enlèvement des ordures ménagères.

Ub 3.2 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privés à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique (voir annexe n°2 : glossaire juridique).

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doivent être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone Uh

CARACTERE DE LA ZONE Uh

La zone Uh correspond aux hameaux traditionnels du Foyot, Garapont et Belle Perche.

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

Uh 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Si aucun symbole présent : la destination est interdite.

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Uh
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	
	- Exploitation forestière	
Habitation	- Logement	X
	- Hébergement	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/
	- Restauration	X
	- Commerce de gros	X
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	- Hébergement hôtelier et touristique	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Cinéma	
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	- Salles d'art et de spectacles	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Equipements sportifs	
	- Autres équipements recevant du public	
	- Industrie	
	- Entrepôt	/
	- Bureau	X
	- Centre de congrès et d'exposition	

Uh 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux :
 - Nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
 - Liés aux accès et aux stationnements.

Sont soumises à conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

Artisanat et commerce de détail : Les constructions liées à des activités artisanales sont autorisées sous réserves de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations existantes.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Entrepôt : les entrepôts implantés le long de la RD 23 devront être fermés sur la façade visible depuis cet axe.

Constructions et éléments patrimoniaux n°1 à 12 repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Sentiers piétonniers à conserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme : les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation des sentiers piétonniers pourront être interdites.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Uh 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

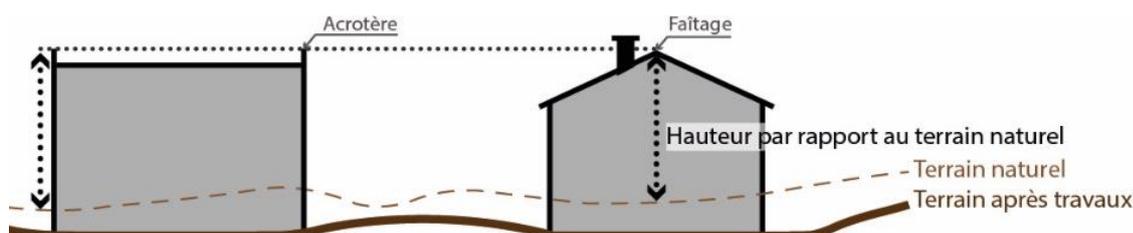
2.1.1 Volumétrie des constructions

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

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

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.



Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Dispositions particulières :

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur.

2.1.2 Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre à condition qu'ils soient situés à une hauteur de plus de 3,5 mètres (sauf en cas d'implantation en limite).

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

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

Dispositions générales :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 mètres de l'axe de la route départementale 23,
- 3 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30cm (R. 152-6 du Code de l'Urbanisme).

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = h/2 \geq 4$ mètres).

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite.

L'implantation est libre pour :

- Les annexes,
- Les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (R. 152-6 du Code de l'Urbanisme) (*sauf en cas d'implantation en limite*).

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës, hors annexe.

L'implantation des constructions est libre pour :

- Les annexes,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.

- **Implantation des constructions par rapport au cours d'eau**

Une marge « non aedificandi » de 5 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue à la suite d'un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

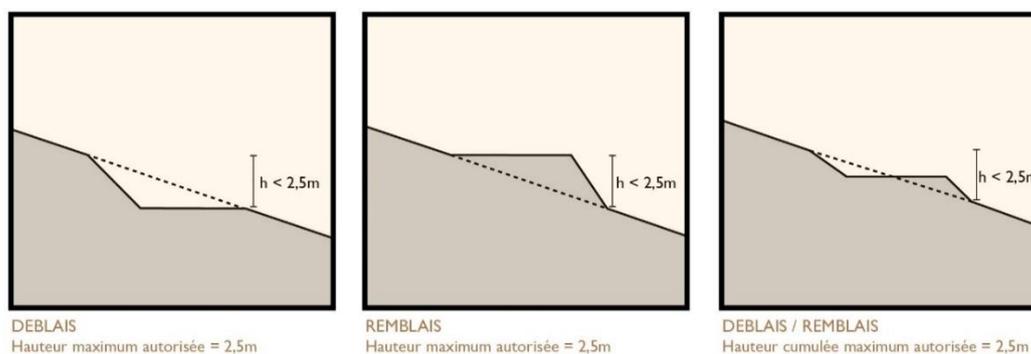
Uh 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués

En cas de déblais/remblais en terre, ils devront être végétalisés.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 2,5 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 2,5 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 2,5 mètres.



2.2.2 Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, mas provençal...). Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

Les teintes de façade blanches et vives sont interdites pour les façades.

Les tons neutres et les aspect pierres locales seront privilégiés.

L'aspect bois en façade devra couvrir au maximum 50% de la surface des façades. Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

Les constructions nouvelles à 2 pans devront comporter en pointe de pignon un bardage vertical d'aspect bois.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

Les garde-corps de balcons seront d'aspect bois ou fer forgé, les barreaudages ou lames fines seront disposés dans le sens vertical et espacés. L'aspect béton est interdit.

Les volets à deux battants d'aspect bois sont obligatoires en façade donnant sur les voies ou emprises publiques. Les volets roulants sont admis pour les portes fenêtres et éventuellement pour les simples fenêtres, à condition que les volets battants soient conservés et que les coffrets soient intégrés à la façade ou positionnés sous linteau et habillés.

2.2.3 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégré à leur environnement. Ils seront enduits avec la même teinte que la construction principale.

2.2.4 Toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nombre de pans :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum.

Seront également à 2 pans minimum :

- Les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue,
- Les annexes isolées.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords de toiture sont obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

Pente de toiture :

Les pentes de toiture devront être comprise entre 50% et 100%. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes.

Les toits terrasses sont interdits pour les corps des bâtiments principaux et les annexes (sauf si ces dernières comportent des dispositifs permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, intégrant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant). En cas de mise en œuvre de toitures terrasses, ces dernières devront être végétalisées.

Aspect extérieur des matériaux et couverture :

Les couvertures des constructions seront en harmonie avec les teintes dominantes environnantes.

2.2.5 Clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures doivent être constituées soient de haies vives, soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans le mur bahut ou le grillage ou par la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50m.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50cm.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, une hauteur de clôtures plus faible pourra être imposée dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les haies vives devront être constituées d'essences locales variées. Les essences locales sont notamment : l'aubépine blanche, le charme, l'érable champêtre, le genêt à balais, le houx vert, le nerprun purgatif, le noisetier et le prunelier.

Les essences suivantes sont interdites : Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*) et Thuya (*Thuja plicata*).

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée - orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés). Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

Uh 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront des plantations d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Uh 2.4 - Stationnement

- **Généralités**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le terrain du projet, en dehors des voies publiques ou dans son environnement immédiat conformément aux dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir préambule).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

- **Stationnement pour les véhicules motorisés**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Habitation	<p>Pour les constructions nouvelles : Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place couverte par logement. Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements.</p> <p>Pour les aménagements, extensions ou surélévations : La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.</p>
Autres destinations et sous-destinations	<p>Le nombre de place doit être défini au regard de la nature de chaque projet.</p>

- **Stationnement des vélos**

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Habitation	<i>Pour les opérations nouvelles à destination d'habitation de plus de 4 logements :</i> Une place de stationnement vélo par logement devra être réalisée.
-------------------	---

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

Uh 3.1 - Desserte pour les voies publiques

- **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes et de déneigement. Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

- **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant, d'enlèvement des ordures ménagères.

Uh 3.2 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique (voir annexe n°2 : glossaire juridique).

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doivent être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone AUb

CARACTERE DE LA ZONE AUb

La zone **AUb** correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une urbanisation de moyenne densité.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AUb ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) décrites dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3) :

- Secteur des Granges – OAP n°1,
- Secteur de la Fontaine – OAP n°2,
- Secteur de Côte Grenon – OAP n°3,
- Secteur du Villaret Ouest – OAP n°4,
- Secteur de la Chapelle – OAP n°5,
- Secteur du Plan Journal – OAP n°6.

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

AUb 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Si aucun symbole présent : la destination est interdite.

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	AUb
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	
	- Exploitation forestière	
Habitation	- Logement	X
	- Hébergement	X
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	/
	- Restauration	X
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	- Hébergement hôtelier et touristique	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Cinéma	X
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	- Salles d'art et de spectacles	X
	- Equipements sportifs	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Autres équipements recevant du public	X
	- Industrie	
	- Entrepôt	
	- Bureau	X
	- Centre de congrès et d'exposition	

AUb 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux :
 - Nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
 - Liés aux accès et aux stationnements.

Sont soumises à conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

Artisanat et commerce de détail : Les constructions liées à des activités artisanales sont autorisées sous réserves de ne pas générer des risques de nuisances pour les habitations existantes.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Constructions et éléments patrimoniaux n°1 à 12 repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AUb 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

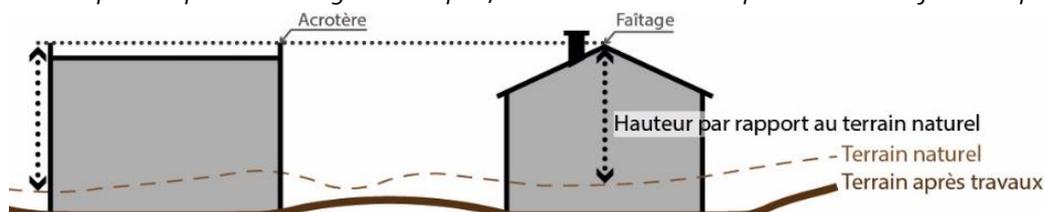
2.1.1 Volumétrie des constructions

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

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

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.



Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Dispositions particulières :

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur.

2.1.2 Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre à condition qu'ils soient situés à une hauteur de plus de 3,5 mètres (sauf en cas d'implantation en limite).

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

Dispositions générales :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 mètres de l'axe de la route départementale 23,
- 3 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30cm (R. 152-6 du Code de l'Urbanisme).

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = h/2 \geq 3$ mètres).

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite.

L'implantation est libre pour :

- Les annexes,
- Les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 30 centimètres (R. 152-6 du Code de l'Urbanisme) (*sauf en cas d'implantation en limite*).

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës, hors annexe.

L'implantation des constructions est libre pour :

- Les annexes,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.

- **Implantation des constructions par rapport au cours d'eau**

Une marge « non aedificandi » de 5 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue à la suite d'un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

AUb 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

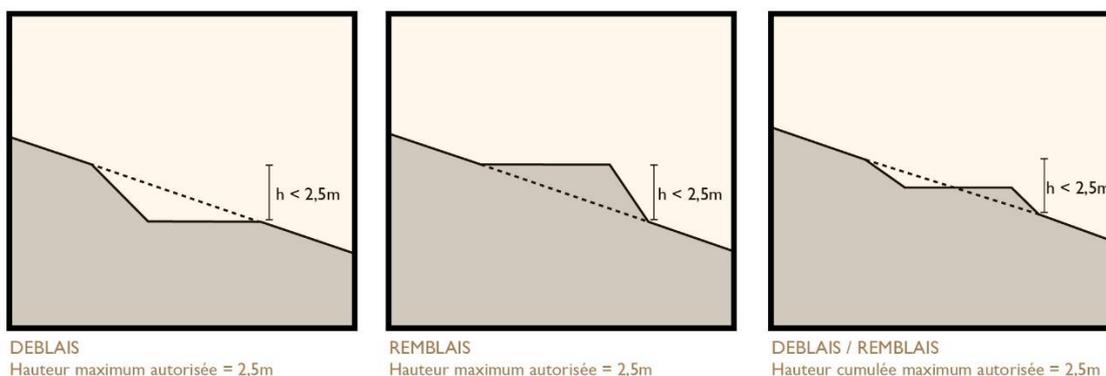
L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

En cas de déblais/remblais en terre, ils devront être végétalisés.

Les remblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

Les déblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

De plus, la hauteur totale cumulée des déblais et des remblais qui n'est pas liée à l'accès aux constructions est limitée à 2,5 mètres.



2.2.2 Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, mas provençal...). Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

Les teintes de façade blanches et vives sont interdites pour les façades.

Les tons neutres et les aspect pierres locales seront privilégiés.

L'aspect bois en façade devra couvrir au maximum 50% de la surface des façades. Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

Les constructions nouvelles à 2 pans devront comporter en pointe de pignon un bardage vertical d'aspect bois.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

Les garde-corps de balcons seront d'aspect bois ou fer forgé, les barreaudages ou lames fines seront disposés dans le sens vertical et espacés. L'aspect béton est interdit.

Les volets à deux battants d'aspect bois sont obligatoires en façade donnant sur les voies ou emprises publiques. Les volets roulants sont admis pour les portes fenêtres et éventuellement pour les simples fenêtres, à condition que les volets battants soient conservés et que les coffrets soient intégrés à la façade ou positionnés sous linteau et habillés.

2.2.3 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégré à leur environnement. Ils seront enduits avec la même teinte que la construction principale.

2.2.4 Toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nombre de pans :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum.

Seront également à 2 pans minimum :

- Les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue,
- Les annexes isolées.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords de toiture sont obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifée en limite séparative.

Pente de toiture :

Les pentes de toiture devront être comprise entre 50% et 100%. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes.

Les toits terrasses sont interdits pour les corps des bâtiments principaux et les annexes (sauf si ces dernières comportent des dispositifs permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, intégrant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant). En cas de mise en œuvre de toitures terrasses, ces dernières devront être végétalisées.

Aspect extérieur des matériaux et couverture :

Les couvertures des constructions seront en harmonie avec les teintes dominantes environnantes.

2.2.5 Clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures doivent être constituées soient de haies vives, soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans le mur bahut ou le grillage ou par la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50m.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50cm.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, une hauteur de clôtures plus faible pourra être imposée dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les haies vives devront être constituées d'essences locales variées. Les essences locales sont notamment : l'aubépine blanche, le charme, l'érable champêtre, le genêt à balais, le houx vert, le nerprun purgatif, le noisetier et le prunelier.

Les essences suivantes sont interdites : Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*) et Thuya (*Thuja plicata*).

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée - orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés). Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

AUb 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales autorisées seront des plantations d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimal qui est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimal est différencié selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m ²	CPT = 0,3
Pour les unités foncières entre 501 m ² et 700 m ²	CPT = 0,4
Pour les unités foncières supérieures à 701 m ² >	CPT = 0,5

Exemple de calcul pour un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 et une parcelle de 450 m² :

450 x 0,3 = 135 m² de pleine terre au minimum

AUb 2.4 - Stationnement

• Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou dans son environnement immédiat conformément aux dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir préambule).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

- **Stationnement pour les véhicules motorisés**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Habitation	<p>Pour les constructions nouvelles : Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place couverte par logement. Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements.</p> <p>Pour les aménagements, extensions ou surélévations : La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.</p>
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de place doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

- **Stationnement des vélos**

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Habitation	<p>Pour les opérations nouvelles à destination d'habitation de plus de 4 logements : Une place de stationnement vélo par logement devra être réalisée.</p>
-------------------	---

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

AUB 3.1 - Desserte pour les voies publiques

- **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes et de déneigement. Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

- **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant, d'enlèvement des ordures ménagères.

AUB 3.2 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privés à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique (voir annexe n°2 : glossaire juridique).

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doivent être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone **A** correspond secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

La zone A comporte un sous-secteur :

- Un secteur **Ap** qui correspond au plateau de Lachaud à protéger sur le plan paysager.

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

A 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Si aucun symbole présent : la destination est interdite.

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	A	Ap
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X	/
	- Exploitation forestière		
Habitation	- Logement	/	
	- Hébergement		
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail		
	- Restauration		
	- Commerce de gros		
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	- Hébergement hôtelier et touristique		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Cinéma		
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/	/
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	- Salles d'art et de spectacles		
	- Equipements sportifs		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Autres équipements recevant du public		
	- Industrie		
	- Entrepôt		
	- Bureau		
	- Centre de congrès et d'exposition		

A 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux :
 - Nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
 - Liés aux accès et aux stationnements.

Sont soumises à conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

Installations nécessaires à des équipements collectifs :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En A, sont de plus autorisés :

- Un local de gardiennage à condition d'avoir un lien direct et nécessaire avec l'exploitation agricole. Le local de gardiennage devra être intégré au bâtiment agricole. Il est limité à 30 m² de surface de plancher,
- Les abris agricoles pour animaux ouverts sur au moins une face dans la limite de 20m² et d'une hauteur de 3,50m,
- Un local accessoire de vente directe de produits de l'exploitation. Il devra être intégré ou accolé au bâtiment agricole et il est limité à 80 m² de surface de plancher,
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension de ces habitations est limitée à 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 50m² de surface de plancher. Cette extension de 30% pourra être réalisée en 2 fois. Le nombre d'annexe est limité à 2 par construction principale. Chaque annexe est limitée à une surface de 20m². La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre maximum de 15 mètres autour de la construction principale.

En Ap, sont autorisées les constructions agricoles dans la limite de 20m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50m.

Constructions identifiées au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Constructions et éléments patrimoniaux n°1 à 12 repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Coupure paysagère identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : toute construction est interdite.

Espace naturel sensible du Marais des Etelles identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : toutes les constructions et utilisations du sol doivent respecter l'arrêté préfectoral correspondant (Le Marais des Etelles n° APPB 75 du 18/01/1993).

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées (à condition qu'elles respectent l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et de tourbière, et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :

- La fauche et le pâturage,
- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de l'arrêté préfectoral de protection de biotope et/ou de la zone humide et/ou de la tourbière, dans le sens du maintien de sa diversité,
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Sont interdits les dépôts, affouillements et exhaussement du sol ainsi que l'imperméabilisation des sols.

Pelouses sèches repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- Les clôtures de type agricole,
- Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole pastorale, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune,
- Les coupes, abattages d'arbres, défrichements, sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages agricoles, et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques,
- Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

Zone humide repérée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide dans le sens du maintien de sa diversité,
- Les clôtures sans soubassement,
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Sont interdits les dépôts, affouillements et exhaussement du sol ainsi que l'imperméabilisation des sols.

Sentiers piétonniers à conserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme : les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation des sentiers piétonniers pourront être interdites.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

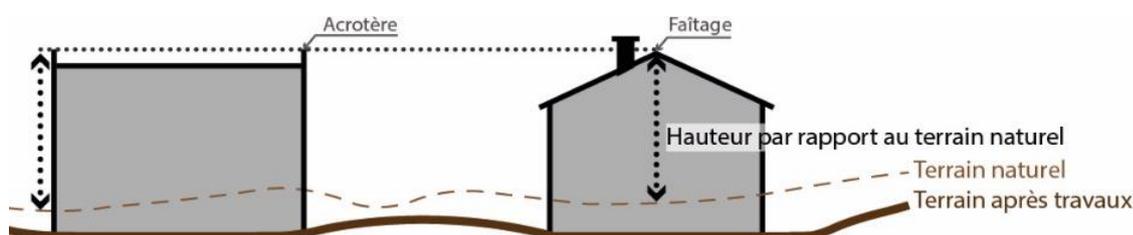
2.1.1 Volumétrie des constructions

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

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

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.



Dispositions générales :

En zone A, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

En zone Ap, la hauteur des abris pour animaux est limitée à 3,5 mètres.

Dispositions particulières :

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm.

Lorsqu'une construction régulièrement édiflée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur.

2.1.2 Implantation des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre à condition qu'ils soient situés à une hauteur de plus de 3,5 mètres.

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

Dispositions générales :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 mètres de l'axe de la route départementale 23,
- 3 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques est libre.

- **Implantation des constructions par rapport au cours d'eau**

Une marge « non aedificandi » de 5 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue à la suite d'un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

A 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

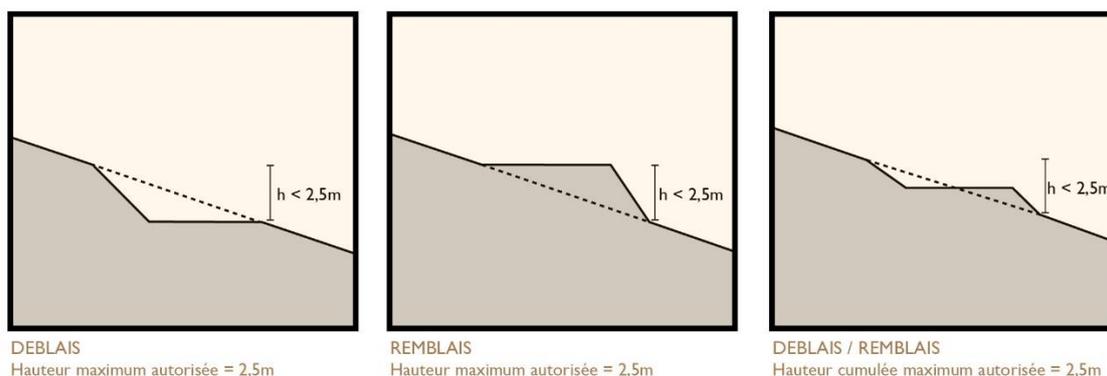
L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répanus sur la parcelle, de préférence, ou évacués

En cas de déblais/remblais en terre, ils devront être végétalisés.

Les remblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

Les déblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

De plus, la hauteur totale cumulée des déblais et des remblais qui n'est pas liée à l'accès aux constructions est limitée à 2,5 mètres.



2.2.2 Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, mas provençal...). Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

Les teintes de façade blanches et vives sont interdites pour les façades.

Les tons neutres et les aspect pierres locales seront privilégiés.

2.2.3 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégré à leur environnement. Ils seront enduits avec la même teinte que la construction principale.

2.2.4 Toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les habitations autorisées et leurs annexes :

Nombre de pans :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum.

Seront également à 2 pans minimum :

- Les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faîtage ou une noue,
- Les annexes isolées.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords de toiture sont obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

Pente de toiture :

Les pentes de toiture devront être comprise entre 50% et 100%. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes.

Les toits terrasses sont interdits pour les corps des bâtiments principaux et les annexes (sauf si ces dernières comportent des dispositifs permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, intégrant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant). En cas de mise en œuvre de toitures terrasses, ces dernières devront être végétalisées.

Aspect extérieur des matériaux et couverture :

Les couvertures des constructions seront en harmonie avec les teintes dominantes environnantes.

2.2.5 Clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront avoir un aspect sobre, à claire voie et seront de type agricole. La hauteur maximale est de 1,5 mètre.

Les haies vives devront être constituées d'essences locales variées.

Les essences locales sont notamment : l'aubépine blanche, le charme, l'érable champêtre, le genêt à balais, le houx vert, le nerprun purgatif, le noisetier et le prunelier.

Les essences suivantes sont interdites : Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*) et Thuya (*Thuja plicata*).

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable pour les habitations autorisées et leurs annexes

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée (orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés). Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

A 3.1 - Desserte pour les voies publiques

Les voies publiques ou privées desservant le terrain d'assiette et les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes.

A 3.2 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique (voir annexe n°2 : glossaire juridique).

Dans le cas où le réseau public d'eau potable n'existerait pas, la collectivité n'est pas tenue de le créer.

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doit être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés.

Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone **N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

PARTIE 1 - Usage des sols et destination des constructions

N 1.1 - Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : /

Si aucun symbole présent : la destination est interdite.

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	N
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	/
	- Exploitation forestière	X
Habitation	- Logement	/
	- Hébergement	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	
	- Restauration	
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	- Hébergement hôtelier et touristique	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	/
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	- Salles d'art et de spectacles	
	- Equipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Autres équipements recevant du public	/
	- Industrie	
	- Entrepôt	
	- Bureau	
	- Centre de congrès et d'exposition	

N 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux :
 - Nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
 - Liés aux accès et aux stationnements.

Sont soumises à conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

Abris pour animaux

Sont autorisés les abris agricoles pour animaux ou stockage de fourrage ouverts sur au moins une face dans la limite de 20m² et une hauteur de 3,50 mètres.

Installations nécessaires à des équipements collectifs :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Habitations existantes :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension de ces habitations est limitée à 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 50m² de surface de plancher. Cette extension de 30% pourra être réalisée en 2 fois.

Le nombre d'annexe est limité à 2 par construction principale. Chaque annexe est limitée à une surface de 20m².

La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre maximum de 15 mètres autour de la construction principale.

Constructions et éléments patrimoniaux n°1 à 12 repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Espace naturel sensible du Marais des Etelles identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : toutes les constructions et utilisations du sol doivent respecter l'arrêté préfectoral correspondant (Le Marais des Etelles n° APPB 75 du 18/01/1993).

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées (à condition qu'elles respectent l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et de tourbière, et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :

- La fauche et le pâturage,
- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de l'arrêté préfectoral de protection de biotope et/ou de la zone humide et/ou de la tourbière, dans le sens du maintien de sa diversité,
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Sont interdits les dépôts, affouillements et exhaussement du sol ainsi que l'imperméabilisation des sols.

Pelouses sèches repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisés :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- Les clôtures de type agricole,
- Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole pastorale, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune,
- Les coupes, abattages d'arbres, défrichements, sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages agricoles, et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques,
- Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

Ripisylve identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : toutes constructions et utilisations du sol sont interdites. De plus, le dessouchage, les exhaussements et affouillements ainsi que les clôtures avec des soubassements sont interdits.

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ainsi que les ouvrages et équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation du cours d'eau.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont dispensés d'autorisation préalable en cas d'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Sentiers piétonniers à conserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme : les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation des sentiers piétonniers pourront être interdites.

PARTIE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

N 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

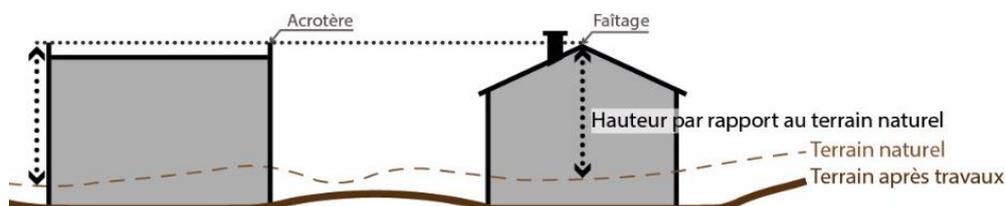
2.1.1 Volumétrie des constructions

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

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

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.



Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Dispositions particulières :

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (R. 152-7 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur.

2.1.2 Implantation des constructions

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

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre à condition qu'ils soient situés à une hauteur de plus de 3,5 mètres.

Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

Dispositions générales :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 mètres de l'axe de la route départementale 23,
- 3 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30cm (R. 152-6 du Code de l'Urbanisme).

- **Implantation des constructions par rapport au cours d'eau**

Une marge « non aedificandi » de 5 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue à la suite d'un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

N 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Intégration des constructions

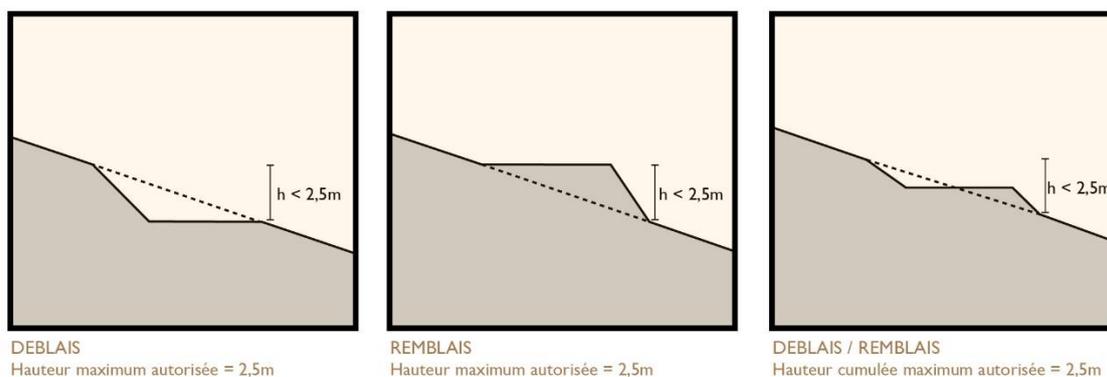
L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront répandus sur la parcelle, de préférence, ou évacués.

En cas de déblais/remblais en terre, ils devront être végétalisés.

Les remblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

Les déblais qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 2,5 mètres.

De plus, la hauteur totale cumulée des déblais et des remblais qui n'est pas liée à l'accès aux constructions est limitée à 2,5 mètres.



2.2.2 Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, mas provençal...). Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

Les teintes de façade blanches et vives sont interdites pour les façades.
Les tons neutres et les aspect pierres locales seront privilégiés.

2.2.3 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégré à leur environnement. Ils seront enduits avec la même teinte que la construction principale.

2.2.4 Toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les habitations autorisées et leurs annexes :

Nombre de pans :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum.

Seront également à 2 pans minimum :

- Les volumes rapportés en pignon (extension, auvent) s'ils sont liés par un faitage ou une noue,
- Les annexes isolées.

Pour les volumes rapportés en pignon du bâtiment principal, un seul pan pourra être admis pour des motifs de cohérence architecturale ou énergétique dûment justifiés dans le projet architectural de la demande.

Les débords de toiture sont obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

Pente de toiture :

Les pentes de toiture devront être comprise entre 50% et 100%. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes.

Les toits terrasses sont interdits pour les corps des bâtiments principaux et les annexes (sauf si ces dernières comportent des dispositifs permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, intégrant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant). En cas de mise en œuvre de toitures terrasses, ces dernières devront être végétalisées.

Aspect extérieur des matériaux et couverture :

Les couvertures des constructions seront en harmonie avec les teintes dominantes environnantes.

2.2.5 Clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront avoir un aspect sobre, à claire voie et seront de type agricole. La hauteur maximale est de 1,5 mètre.

Les haies vives devront être constituées d'essences locales variées.

Les essences locales sont notamment : l'aubépine blanche, le charme, l'érable champêtre, le genêt à balais, le houx vert, le nerprun purgatif, le noisetier et le prunelier.

Les essences suivantes sont interdites : Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*) et Thuya (*Thuja plicata*).

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

2.2.6 Architecture durable pour les habitations autorisées et leurs annexes

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée (orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés). Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

PARTIE 3 - Equipements et réseaux

N 3.1 - Desserte pour les voies publiques

Les voies publiques ou privées desservant le terrain d'assiette et les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes.

N 3.2 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique (voir annexe n°2 : glossaire juridique).

Dans le cas où le réseau public d'eau potable n'existerait pas, la collectivité n'est pas tenue de le créer.

- **Assainissement**

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux pluviales**

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

Le cas échéant, pour toute construction neuve doit être réalisés des dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les projets d'aménagement doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer, les rejets des eaux pluviales au réseau public d'assainissement par rapport à ce qu'ils étaient avant travaux.

- **Electricité et réseaux numériques**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Les réseaux téléphoniques et câblés seront si possible enterrés

Annexe n° 1 : Glossaire

- **Accès :**

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

- **Annexes :**

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 (une annexe n'a pas de caractère habitable). 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.

Exemples :

Sont considérées comme annexe : un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un abri voiture, une piscine, un poste de transformation électrique.

Inversement, ne sont pas considérés comme annexe : les locaux professionnels, toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.

- **Adaptation :**

Modifications mineures, assouplissement qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Les adaptations excluent tout écart important de la règle définie. La hauteur et l'aspect des constructions ne constituent pas des adaptations mineures.

- **Aménagement :**

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume existant d'une construction.

- **Bahut (mur bahut) :**

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

- **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.

- **Contigüité :**

Etat de deux choses qui se touchent.

- **Déblai :**

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

- **Destinations et sous-destinations :**

Conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue 5 destinations et 20 sous-destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

- ↳ **Exploitation agricole et forestière**

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. 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.

- ↳ **Habitation**

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.

- ↳ **Commerce et activité de service**

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, clientèle,
- restauration, hébergement hôtelier et touristique,
- commerce de gros, cinéma.
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une

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

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

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

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

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

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

↳ Equipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

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

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

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif 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'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

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

↳ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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,
- bureau,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

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

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

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

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

Ne pas confondre "destination" et "usage" ou "affectation"

Constitue un changement d'usage, et non un changement de destination, la transformation d'un restaurant en magasin de meubles : il s'agit dans les deux cas d'une activité commerciale.

La qualification des locaux accessoires au titre de l'article L. 151-29 du Code de l'Urbanisme

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Exemple : Le garage d'une habitation est réputé avoir la même destination que l'habitation.

Dès lors, la transformation d'un garage en chambre n'est pas constitutive d'un changement de destination, mais d'un changement d'usage.

- **Eaux pluviales :**

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

- **Emprise publique :**

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

- **Emprise au sol :**

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol. Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.

- **Extension :**

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

- **Installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE :**

On appelle "installations classées pour la protection de l'environnement" les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L511-1 du Code de l'Environnement).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

- **Limite séparative :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- Les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- Les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

- **Linteau :**

Support horizontal en bois, pierre, métal, brique, béton ... fermant la partie supérieure d'une baie et soutenant la superstructure.

- **Logement :**

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC...), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

- **Pignon :**

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble.

- **Pointe de pignon :**

Partie de mur triangulaire délimitée par les toitures.

- **Prospect :**

La bande de prospect est la bande de terrain dans laquelle sont mises en place des dispositions limitant la constructibilité. La bande de prospect correspond à recul entre l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives.

- **Réfection :**

Restauration, réparation, remise en état d'une construction dans son volume existant.

- **Réhabilitation :**

Remise aux normes actuelles d'habitabilité d'un bâtiment ancien.

- **Remblai :**

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

- **Surface de plancher :**

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

- 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.

- **Toiture terrasse :**

Toiture dont la pente est inférieure à 15%. Au-delà il s'agit d'une toiture inclinée.

- **Toiture terrasse végétalisée :**

Le principe de la toiture végétale consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes pré cultivées (sédum, vivaces, graminées...).

Les éléments qui constituent ce type de toit sont :

- La structure portante : le matériau choisi devra supporter la surcharge du type de végétalisation sélectionné.
- L'Nb : le matériau choisi doit avoir une résistance et une compression compatibles avec les surcharges prévues.
- Le système de drainage : protection (bâche ou film plastique) qui empêche la pénétration des racines.
- La couche de drainage et de filtration : système drainant pour écouler l'eau vers le réseau pluvial. Le matériau choisi dépendra de la pente du toit.
- Le substrat de croissance : de la terre ou un substrat artificiel. Les toitures en pleine terre exigent un support résistant.
- La végétation : elle doit être choisie en fonction du climat et de la pente.

- **Voie :**

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Annexe n° 2 : Glossaire juridique

Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 10 août 2016) :

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

Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 10 août 2016) :

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

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

Article R. 152-6 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 25 novembre 2018) :

« La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme ».

Article R. 152-7 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 18 juin 2016) :

« La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme ».

Article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1^{er} avril 2017) :

« 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 :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document

d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ».

Article L. 1321-1 du Code de la Santé Publique (version en vigueur au 19 janvier 2018) :

« Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation.

L'utilisation d'eau impropre à la consommation pour la préparation et la conservation de toutes denrées et marchandises destinées à l'alimentation humaine ainsi que l'utilisation d'eau impropre pour les usages domestiques sont interdites, à l'exception des cas prévus en application de l'article L. 1322-14 ».

Article L. 1321-2 du Code de la Santé Publique (version en vigueur au 14 juillet 2010) :

« En vue d'assurer la protection de la qualité des eaux, l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines mentionné à l'article L. 215-13 du code de l'environnement détermine autour du point de prélèvement un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux et, le cas échéant, un périmètre de protection éloignée à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ci-dessus mentionnés.

Lorsque les conditions hydrologiques et hydrogéologiques permettent d'assurer efficacement la préservation de la qualité de l'eau par des mesures de protection limitées au voisinage immédiat du captage, l'acte portant déclaration d'utilité publique peut n'instaurer qu'un périmètre de protection immédiate.

Lorsque des terrains situés dans un périmètre de protection immédiate appartiennent à une collectivité publique, il peut être dérogé à l'obligation d'acquérir les terrains visée au premier alinéa par l'établissement d'une convention de gestion entre la ou les collectivités publiques propriétaires et l'établissement public de coopération intercommunale ou la collectivité publique responsable du captage.

Toutefois, pour les points de prélèvement existant à la date du 18 décembre 1964 et bénéficiant d'une protection naturelle permettant d'assurer efficacement la préservation de la qualité des eaux, l'autorité administrative dispose d'un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique pour instituer les périmètres de protection immédiate.

L'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines détermine, en ce qui concerne les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols existant à la date de sa publication, les délais dans lesquels il doit être satisfait aux conditions prévues par le présent article et ses règlements d'application.

Les servitudes afférentes aux périmètres de protection ne font pas l'objet d'une publication aux hypothèques. Un décret en Conseil d'Etat précise les mesures de publicité de l'acte portant déclaration d'utilité publique prévu au premier alinéa, et notamment les conditions dans lesquelles les propriétaires sont individuellement informés des servitudes portant sur leurs terrains.

Des actes déclaratifs d'utilité publique déterminent, dans les mêmes conditions, les périmètres de protection autour des points de prélèvement existants et peuvent déterminer des périmètres de protection autour des ouvrages d'adduction à écoulement libre et des réservoirs enterrés.

Nonobstant toutes dispositions contraires, les collectivités publiques qui ont acquis des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines peuvent, lors de l'instauration ou du renouvellement des baux ruraux visés au titre Ier du livre IV du code rural et de la pêche maritime portant sur ces terrains, prescrire au preneur des modes d'utilisation du sol afin de préserver la qualité de la ressource en eau.

Par dérogation au titre Ier du livre IV du code rural, le tribunal administratif est seul compétent pour régler les litiges concernant les baux renouvelés en application de l'alinéa précédent.

Dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents peuvent instaurer le droit de préemption urbain dans les conditions définies à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme. Ce droit peut être délégué à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale responsable de la production d'eau destinée à la consommation humaine dans les conditions prévues à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme.

Le département ou un syndicat mixte constitué en application de l'article L. 5721-2 du code général des collectivités territoriales peut, à la demande du service bénéficiaire du captage, assurer la réalisation des mesures nécessaires à l'institution des périmètres de protection mentionnés au premier alinéa ».

Article L. 1321-2-1 du Code de la Santé Publique (version en vigueur au 26 février 2010) :

« Lorsqu'une ou des collectivités territoriales sont alimentées en eau destinée à la consommation humaine par des ouvrages de prélèvement, propriétés de personnes privées et ne relevant pas d'une délégation de service public, le représentant de l'Etat dans le département peut déclarer d'utilité publique à la demande de la personne privée, et après avis conforme de la majorité des collectivités alimentées en eau au regard des populations desservies, la détermination des périmètres de protection rapprochée autour du point de prélèvement dans les conditions qui sont définies au premier alinéa de l'article L. 1321-2. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux prélèvements existants au 1er janvier 2004.

Les interdictions, les réglementations et autres effets des dispositions des précédents alinéas cessent de s'appliquer de plein droit dès lors que le point de prélèvement n'alimente plus en totalité le service public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine ».

Article L. 1321-3 du Code de la Santé Publique (version en vigueur au 11 août 2004) :

« Les indemnités qui peuvent être dues aux propriétaires ou occupants de terrains compris dans un périmètre de protection de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, à la suite de mesures prises pour assurer la protection de cette eau, sont fixées selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lorsque les indemnités visées au premier alinéa sont dues à raison de l'instauration d'un périmètre de protection rapprochée visé à l'article L. 1321-2-1, celles-ci sont à la charge du propriétaire du captage ».

Article L. 1321-4 du Code de la Santé Publique (version en vigueur au 28 janvier 2016) :

« I. - Toute personne publique ou privée responsable d'une production ou d'une distribution d'eau au public, en vue de l'alimentation humaine sous quelque forme que ce soit, qu'il s'agisse de réseaux publics ou de réseaux intérieurs, ainsi que toute personne privée responsable d'une distribution privée autorisée en application de l'article L. 1321-7 est tenue de :

1° Surveiller la qualité de l'eau qui fait l'objet de cette production ou de cette distribution ;

2° Se soumettre au contrôle sanitaire ;

3° Prendre toutes mesures correctives nécessaires en vue d'assurer la qualité de l'eau, et en informer les consommateurs en cas de risque sanitaire ;

4° N'employer que des produits et procédés de traitement de l'eau, de nettoyage et de désinfection des installations qui ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité de l'eau distribuée ;

5° Respecter les règles de conception et d'hygiène applicables aux installations de production et de distribution ;

6° Se soumettre aux règles de restriction ou d'interruption, en cas de risque sanitaire, et assurer l'information et les conseils aux consommateurs dans des délais proportionnés au risque sanitaire.

II. - En cas de risque grave pour la santé publique ayant pour origine une installation intérieure ne distribuant pas d'eau au public, l'occupant ou le propriétaire de cette installation doit, sur injonction du représentant de l'Etat,

prendre toute mesure pour faire cesser le risque constaté et notamment rendre l'installation conforme aux règles d'hygiène dans le délai qui lui est imparti.

III. - Le 2° du I ne s'applique pas aux eaux destinées à la consommation humaine provenant d'une source individuelle fournissant moins de 10 mètres cubes par jour en moyenne ou approvisionnant moins de cinquante personnes, sauf si ces eaux sont fournies dans le cadre d'une activité commerciale ou publique ».

Article L. 1321-5 du Code de la Santé Publique (version en vigueur au 25 juillet 2010) :

« Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine, qui relève de la compétence de l'Etat, comprend notamment des prélèvements et des analyses d'eau réalisés par l'agence régionale de santé ou un laboratoire agréé par le ministre chargé de la santé. Un laboratoire établi dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen peut réaliser ces prélèvements et analyses, s'il justifie de moyens, de qualité de pratiques et de méthodes de contrôle équivalents, vérifiés par le ministre chargé de la santé. Le laboratoire est choisi par le directeur général de l'agence régionale de la santé. Ces analyses sont effectuées soit dans le cadre du programme de contrôle mentionné au c du 1° de l'article L. 1431-2, soit à la demande du représentant de l'Etat dans le département, soit à l'initiative du directeur général de l'agence.

Le directeur général de l'agence régionale de santé est chargé de l'organisation du contrôle sanitaire des eaux. Il passe à cet effet, avec un ou des laboratoires répondant aux conditions du premier alinéa, le marché nécessaire. Il est le pouvoir adjudicateur du marché.

Le laboratoire titulaire du marché, est chargé de recouvrer les sommes relatives aux prélèvements et analyses du contrôle sanitaire des eaux auprès de la personne publique ou privée responsable de la production ou de la distribution d'eau ».

Article L. 1321-6 du Code de la Santé Publique (version en vigueur au 11 août 2004) :

« En cas de condamnation du délégataire par application des dispositions de l'article L. 1324-3, le ministre chargé de la santé peut, après avoir entendu le délégataire et demandé l'avis de la collectivité territoriale intéressée, et après avis du Haut Conseil de la santé publique, prononcer la déchéance de la délégation, sauf recours devant la juridiction administrative ».

Article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique (version en vigueur au 28 janvier 2016) :

« I. Sans préjudice des dispositions de l'article L. 214-1 du code de l'environnement, est soumise à autorisation du représentant de l'Etat dans le département l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine, à l'exception de l'eau minérale naturelle, pour :

1° La production ;

2° La distribution par un réseau public ou privé, à l'exception de la distribution à l'usage d'une famille mentionnée au III et de la distribution par des réseaux particuliers alimentés par un réseau de distribution public;

3° Le conditionnement.

II. Sont soumises à déclaration auprès du représentant de l'Etat dans le département :

1° L'extension ou la modification d'installations collectives de distribution qui ne modifient pas de façon notable les conditions de l'autorisation prévue au I ;

2° La distribution par des réseaux particuliers alimentés par un réseau de distribution public qui peuvent présenter un risque pour la santé publique ;

III. Est soumise à déclaration auprès du maire l'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine à l'usage d'une famille, dans les conditions prévues à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

IV. Tout dispositif d'utilisation de l'eau de pluie pour les usages domestiques intérieurs fait l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée, dans les conditions prévues à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales ».

Article L. 1321-8 du Code de la Santé Publique (version en vigueur au 22 juin 2000) :

« Sont interdites les amenées par canaux à ciel ouvert d'eau destinée à l'alimentation humaine à l'exception de celles qui, existant au 30 octobre 1935, ont fait l'objet de travaux d'aménagement garantissant que l'eau livrée est propre à la consommation ».

Article L. 1321-9 du Code de la Santé Publique (version en vigueur au 26 février 2010) :

« Les données sur la qualité de l'eau destinée à l'alimentation humaine notamment les résultats des analyses réalisées dans le cadre du contrôle sanitaire et chez les particuliers, sont transmises par le directeur général de l'agence régionale de santé au représentant de l'Etat dans le département. Elles sont publiques et communicables aux tiers.

Le représentant de l'Etat dans le département est tenu de communiquer régulièrement aux maires les données relatives à la qualité de l'eau distribuée, en des termes simples et compréhensibles pour tous les usagers.

Les données relatives à la qualité de l'eau distribuée font l'objet d'un affichage en mairie et de toutes autres mesures de publicité appropriées dans des conditions fixées par décret ».

Article L. 1321-10 du Code de la Santé Publique (version en vigueur au 11 août 2004) :

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application des dispositions du présent chapitre à l'exception de l'article L. 1321-9, et notamment celles relatives au contrôle de leur exécution et les conditions dans lesquelles les dépenses du contrôle sanitaire sont à la charge de la personne publique ou privée responsable de la production ou de la distribution ou de l'entreprise alimentaire ou de conditionnement concernée ».