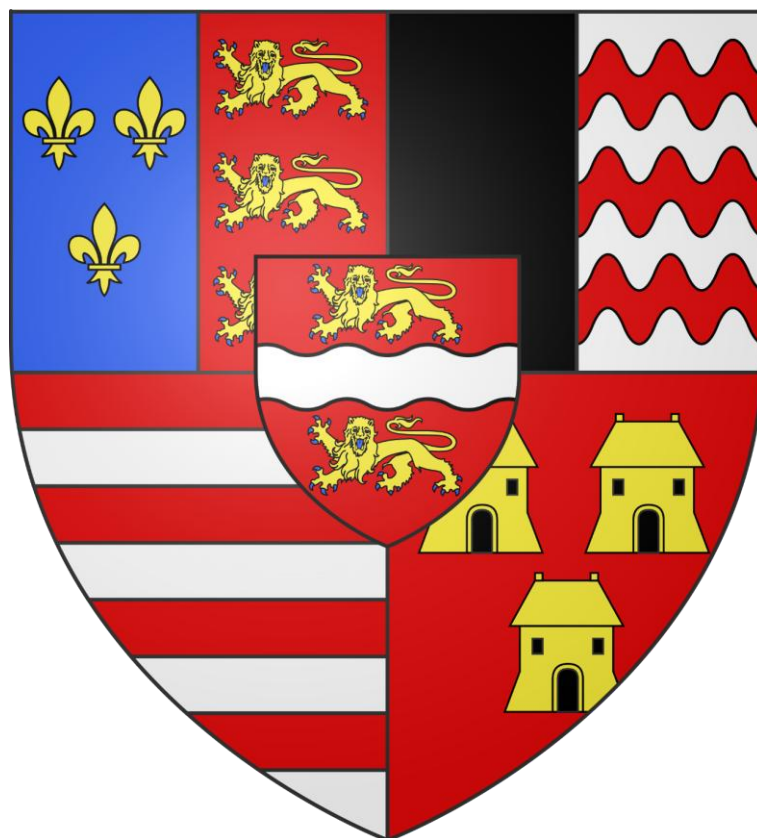


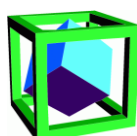


Beaubec-la-Rosière

Règlement

Arrêté par le conseil municipal le 13 janvier 2026

chargés
d'études



Perspectives
Urbanisme et paysages

SOMMAIRE

I – DISPOSITIONS GENERALES	5
PREAMBULE	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS.....	6
ARTICLE 4 : APPRECIATION DES REGLES D'URBANISME POUR LES PROJETS DE LOTISSEMENT OU DE PERMIS GROUPE VALANT DIVISION	7
ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE, RESTAURATION DE BATIMENTS ANCIENS	7
ARTICLE 7 : PERMIS DE DEMOLIR.....	7
ARTICLE 8 : ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR.....	8
ARTICLE 9 : CLOTURES	9
ARTICLE 10 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	9
ARTICLE 11 : IMPLANTATION DES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS, INSTALLATIONS DES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS, DES CARAVANES ET DES CAMPINGS	10
ARTICLE 12 : CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NE RESPECTANT PAS LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	10
II – REGLEMENT DE LA ZONE UC.....	11
ARTICLE UC 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	11
ARTICLE UC 2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	13
ARTICLE UC 3 GABARIT DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE UC 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	15
ARTICLE UC 5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS	16
ARTICLE UC 6 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS.....	19
ARTICLE UC 7 AIRES DE STATIONNEMENT	20
ARTICLE UC 8 ACCES ET VOIRIE	21
ARTICLE UC 9 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	21
III – REGLEMENT DE LA ZONE UH.....	23

ARTICLE UH 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	23
ARTICLE UH 2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES	25
ARTICLE UH 3 GABARIT DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE UH 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE UH 5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS	27
ARTICLE UH 6 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS.....	30
ARTICLE UH 7 AIRES DE STATIONNEMENT	31
ARTICLE UH 8 ACCES ET VOIRIE	32
ARTICLE UH 9 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	33

IV – REGLEMENT DE LA ZONE AUC.....35

ARTICLE AUC 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	35
ARTICLE AUC 2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	37
ARTICLE AUC 3 GABARIT DES CONSTRUCTIONS.....	38
ARTICLE AUC 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE AUC 5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS	39
ARTICLE AUC 6 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS.....	42
ARTICLE AUC 7 AIRES DE STATIONNEMENT.....	42
ARTICLE AUC 8 ACCES ET VOIRIE	43
ARTICLE AUC 9 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	44

IV – REGLEMENT DE LA ZONE AUZ.....46

ARTICLE AUZ 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	46
ARTICLE AUZ 2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	48
ARTICLE AUZ 3 GABARIT DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE AUZ 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE AUZ 5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS	50
ARTICLE AUZ 6 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS.....	50
ARTICLE AUZ 7 AIRES DE STATIONNEMENT	51

ARTICLE AUZ 8 ACCES ET VOIRIE	51
ARTICLE AUZ 9 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	52
V – REGLEMENT DES ZONES A ET N.....	53
ARTICLE AN 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	54
ARTICLE AN 2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES	56
ARTICLE AN 3 GABARIT DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE AN 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	58
ARTICLE AN 5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS	59
ARTICLE AN 6 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS.....	62
ARTICLE AN 7 AIRES DE STATIONNEMENT	63
ARTICLE AN 8 ACCES ET VOIRIE.....	64
ARTICLE AN 9 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	64
VII – ANNEXES	66
Annexe n°1. Lexique.....	66
Annexe n°2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme	71
Annexe n°3 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	72
Annexe n°4 : Servitude du libre écoulement des eaux	73
Annexe n°5 : Espaces boisés	74
Annexe n°6 : Essences locales autorisées pour les haies.....	76
Annexe n°7 : Réglementation sur les plantations en limite de propriété	78
Annexe n°8 : Détermination de l'isolement acoustique	80
Annexe n°9 : Définition des destinations et sous-destinations de construction	85

I – DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

Ce règlement est établi conformément aux articles L151-1 à L151-3 et R151-1 à R151-53 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Beaubec-la-Rosière et fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Les dispositions du règlement et de ses documents graphiques s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L151-2, L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-25, R111-28 à R111-30 du code de l'urbanisme.

En revanche, les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 sont et demeurent applicables au territoire communal (annexe 2).

2/ Les articles L102-13 et L424-1 du Code de l'Urbanisme concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics restent applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3/ Restent également applicables l'article L421-4.

4/ S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au CHAPITRE de législations spécifiques concernant :

- Les périmètres spéciaux visés à l'article R151-52 du code de l'urbanisme, reportés si nécessaire dans les annexes du PLU,

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R151-51 et suivants du code de l'urbanisme.
- Autres dispositions

a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public,

b) Nuisances dues au bruit des aéronefs,

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L112-3 à L112-17 et R147-1 à R147-11 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex. : UC). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex. : Ne).

1/ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE II sont :

- La zone UC et son secteur UCb repérés au plan par les indices UC et UCb ;
- La zone UH repérée au plan par l'indice UH.

2/ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE III sont :

- La zone AUC repérée au plan par l'indice AUC.

3/ Les zones naturelles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE IV sont :

- La zone N et son secteur Ne repérés au plan par les indices N et Ne.

4/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE V sont :

- La zone A et ses secteurs Ae et An repérés au plan par les indices A, Ae et An.

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurés par un quadrillage vert pour les bois, et seulement ronds pour les alignements d'arbres. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les éléments du paysage ou du patrimoine à protéger et à mettre en valeur en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination en application de l'article L151-11 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

ARTICLE 4 : APPRECIATION DES REGLES D'URBANISME POUR LES PROJETS DE LOTISSEMENT OU DE PERMIS GROUPE VALANT DIVISION

Article R151-21 alinéa 3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

En vertu de cette disposition du Code de l'Urbanisme, le présent règlement s'oppose à ce que les règles d'implantation des constructions (articles 4 du règlement de zone) s'appliquent au terrain d'assiette de l'opération. Par conséquent, les dispositions des articles 4 du présent règlement s'appliquent aux terrains issus de la division de lots d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division. Les règles d'urbanisme seront appréciées lot par lot.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Il s'en suit au niveau réglementaire que les adaptations mineures peuvent déroger à l'application stricte des articles 3 à 16 des règlements de zones à la condition qu'elles fassent l'objet d'un avis motivé du maire.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE, RESTAURATION DE BATIMENTS ANCIENS

En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface de plancher équivalente, pourra être autorisée sur tout terrain sauf application d'une disposition d'alignement, d'emplacement réservé.

Article L111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

Article L111-23 : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

ARTICLE 7 : PERMIS DE DEMOLIR

Selon les articles R421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- Située dans un secteur de sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L313-1 à L313-14 ;

- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 8 : ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

Selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme : « le PLU 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 L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme : « Le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 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. »

Selon l'article R421-23 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. »

Selon l'article R421-28 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée 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 L151-19 ou de l'article L151-23, 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 L111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ».

Une réglementation spécifique peut également être appliquée à ces éléments lors de leurs évolutions.

ARTICLE 9 : CLOTURES

Selon l'article R421-12 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».

ARTICLE 10 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ».

Article L151-33 : « Lorsque le règlement [du PLU] impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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 L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

ARTICLE 11 : IMPLANTATION DES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS, INSTALLATIONS DES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS, DES CARAVANES ET DES CAMPINGS

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Campings : articles R111-32 à R111-35
- Parc résidentiel de loisirs : article R111-36
- Habitations légères de loisirs : articles R111-37 à R111-40
- Résidences mobiles de loisirs : articles R111-41 à R111-46
- Caravanes : R111-47 à R111-50

ARTICLE 12 : CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NE RESPECTANT PAS LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du règlement applicables à la zone pourront faire l'objet de travaux :

- Qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ;
- Ou qui sont étrangers à ces dispositions.

En particulier :

- Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation (par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives ou par rapport au patrimoine environnemental et paysager protégé au titre de l'article L151-23) pourront faire l'objet de transformations (changements de destination, réfections, adaptations, etc.) ou d'extensions dans les limites de leur recul actuel ;
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle ;
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de volumétrie et d'aspect des façades et des toitures pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

II – REGLEMENT DE LA ZONE UC

La zone UC correspond au tissu urbain du centre-bourg. Cette zone constructible est vouée à accueillir des bâtiments à vocation d'habitat, d'activités compatibles avec l'habitat et d'équipements publics.

La zone UC comprend un secteur UCb correspondant à la résidence de La Prêles comportant des prescriptions de nature à conserver son caractère paysager et architectural.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD1314, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe n°8).

Note : les termes techniques utilisés dans le présent règlement sont définis dans le lexique (annexe n°1). Ces définitions s'imposent pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et prévalent sur toute autre interprétation.

ARTICLE 1 ET 2 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	Zone UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	Autorisée
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée, sous condition (1)
	Restauration	Autorisée, sous condition (1)
	Commerce de gros	Interdite

Destination	Sous-destination	Zone UC
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée, sous condition (1)
	Hôtel	Autorisée, sous condition (1)
	Autres hébergements touristiques	Autorisée, sous condition (1)
	Cinéma	Autorisée, sous condition (1)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Équipements sportifs	Autorisée
	Lieux de culte	Autorisée
	Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée, sous condition (1)

(1) : A condition que leur présence soit justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service à la population) et sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).

Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau précédent pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils ne sont pas nécessaires ou liés : aux travaux de constructions et aménagements autorisés, aux travaux du cimetière, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant.
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement sur le domaine public des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 5 m².
- Les sous-sols en raison de la nappe phréatique affleurante.

ARTICLE UC 2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Risque d'inondation

Dans les zones d'expansion des ruissellements, figurants au document graphique, sont toujours interdits :

- Les remblais de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations.
- La création et l'aménagement de sous-sols.
- L'aménagement de parkings.
- Les clôtures pleines.

Seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application de l'article UC 1 :

- L'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20 % de l'emprise au sol existante pour les activités, à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes et qu'ils intègrent un rehaussement de la cote du plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.
- Les annexes ouvertes dans le sens du ruissellement.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- L'aménagement des combles, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- Le changement de destination, à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes (exemple de transformation interdite : bâtiment agricole en habitation) et qu'il intègre un rehaussement de la cote du plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote du plancher de 30cm par rapport au terrain naturel.
- Les voiries et équipements liés.
- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations.

Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations sont toujours autorisés.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

La commune est située sur des sols sensibles au phénomène de retrait gonflement des argiles.

Les terrains touchés par cet aléa ne sont pas inconstructibles mais il est conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol (cf. <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>).

A noter : Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 pris en application de la loi ELAN impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène.
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

ARTICLES 3 A 7 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 3 GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol maximale

3.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.

3.2 Pour les parcelles déjà bâties de moins de 400 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut atteindre 50% de la surface totale du terrain.

3.3 Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements d'intérêt collectif.

Hauteur maximale

3.4 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit plus comble aménageable sur rez-de-chaussée, ni 12 m.

3.5 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle précédente (dépassant la hauteur de 12 m), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs de ces évolutions ne devront pas dépasser la hauteur existante du bâtiment.

3.6 La hauteur maximale des annexes aux habitations ne doit pas excéder 6 m.

ARTICLE UC 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées

4.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

4.2 L'alignement des façades côté nord et sud de la place de la Prêles est à conserver. Les constructions principales nouvelles devront s'implanter en prolongement de l'alignement existant.

4.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait de 5 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés sans se rapprocher de la voie.

4.4 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.5 Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s).
- Soit en observant un recul au moins égal à 3 m des limites séparatives. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

4.6 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre la limite et le retrait), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés sans se rapprocher des limites ou en se mettant en limite séparative.

4.7 Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour :

- Les annexes aux habitations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

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

4.8 Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport à la végétation

4.9 Les constructions devront respecter une marge de recul minimal de 3 m des alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

4.10 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de l'alignement d'arbres.

4.11 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE UC 5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion environnementale et paysagère

5.1 Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines.

5.2 La cote du rez-de-chaussée fini, calculée à la moyenne sur terrain en pente, ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.

5.3 Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Adaptation au sol

5.4. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect des façades

5.5. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

5.6. Sont interdits :

- Toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques et faux marbres ;
- Le blanc pur pour les nouvelles constructions uniquement (le blanc pur reste toléré en cas de rénovation de constructions existantes en blanc pur), les couleurs vives et criardes. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces (<10% de la surface totale de la façade) lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

5.7. Pour les enduits et bardages bois, les tons de couleurs sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncé qui ne seront autorisées que sur de petites surfaces <10% de la surface totale de la façade), gris sont seuls autorisés.

Toute couleur ocre à rouge est autorisée pour la brique. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement.

L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage, ainsi que le zinc sur de petites surfaces < 20 m².

Le bardage en bac acier est interdit.

5.8. Au sein du secteur UCb (résidence de La Prêles), le bardage existant sur la partie haute des constructions est à conserver (bardage couleur bois naturel).

5.9. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes, classées éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante, sans exclure les architectures contemporaines.

Leur modénature devra être préservée dans la mesure du possible (l'ouverture de baie vitrée est notamment autorisée).

Les lucarnes existantes donnant sur rue ne pourront pas être supprimées.

Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible, conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire.

L'application d'enduits hydrofuges et d'isolation thermique par l'extérieur sont interdites sur les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les toitures

5.10 Les toitures des constructions seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 30 cm (débord non obligatoire en limites séparatives).

Pour les annexes non accolées, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm.

Les toitures à la Mansarde sont également autorisées.

Les toitures cintrées sont autorisées sur les équipements d'intérêt collectif.

5.11 Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles terre cuite plates petit moule (minimum 60 au m²) naturelle ou de ton brun vieilli, en tuiles plates (minimum 20 au m²), en tuiles mécaniques terre cuite (minimum 20 au m²), en ardoises (minimum 20 au m²), en chaume ou roseaux, en zinc sur des petites surfaces < 20 m² ou sur des extensions de faibles pentes.

Pour les annexes, la tôle métallique laquée de type « panneau tuile » est également autorisée.

Pour les équipements collectifs, ainsi que pour les annexes de toutes destinations, les tôles mécaniques laquées et le zinc sont également autorisées.

5.12 Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

5.13 Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante.

Les toitures monopentes sont également autorisées sur les annexes non accolées si elles ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

5.14 Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions en alignement de voie.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées à conditions d'être végétalisées, de ne pas dépasser un niveau de rez-de-chaussée et avec les autres conditions suivantes :

- Pour la construction principale, ses extensions et ses annexes accolées ou intégrées : si la construction comporte à la fois au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade ;
- Pour les annexes non accolées : si la construction ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol.

5.15 Les pergolas de moins de 20 m² d'emprise au sol, couvertes par des lames de bois ou d'aluminium, peuvent être autorisées sans application des articles 5.10 à 5.14 précédents.

5.16 Sont interdits :

- L'emploi de matériaux de tôles de forme ondulée.
- L'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires.

5.17 Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

Les clôtures

5.18 La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres en limites séparatives et 1,50 mètres le long de la voie publique.

5.19 Les murs et murets anciens en pierres, briques, bauge, etc. devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.

5.20 L'emploi de parpaings non enduits est interdit.

5.21 L'emploi de plaques de béton brut est interdit. Ces plaques de béton sont autorisées si elles sont teintées dans la masse et/ou structurées (ajourées, motifs en 3 dimensions), voire enduites.

5.22 En zone humide, les clôtures pleines sont interdites ainsi que les plaques de béton en soubassement.

5.23 Les seuls types de clôture admis sont :

- Murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques.
- Grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales.
- Lices, doublées ou non de haies vives d'essences locales.
- Haies vives, doublées ou non de grillages.

5.24 Au sein du secteur UCb, (résidence de La Prêles), les clôtures existantes donnant sur la voie de desserte interne et les espaces publics sont à conserver (lices de faible hauteur). Les haies vives et les grillages sont autorisés sur les limites séparatives et ne devront pas excéder 1,60 m de hauteur.

5.25 La pose de doublages occultants de type films, canisses, lattes d'occultations, etc. est proscrite.

Enseignes

5.26 Seules sont permises les enseignes en applique, c'est-à-dire celles qui sont apposées à plat contre la façade de la construction. Les enseignes en drapeau, qui sont accrochées à une console perpendiculaire à la façade, sont interdites.

Performances énergétiques et environnementale

5.27 Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie) et les matériaux naturels ou recyclables de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, ...) sont autorisés et vivement conseillés.

ARTICLE UC 6 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

6.1 Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 30% de la superficie de la propriété.

6.2 Les espaces boisés classés figurés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

6.3 Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU. Ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement d'arbres d'essences locales, de longueur égale ou supérieure (cf. annexe n°6 : liste des essences locales).

Nonobstant les dispositions précédentes, le percement d'un alignement d'arbres aux fins de création de nouveaux accès peut être autorisée. Il en est de même lorsque le défrichement est lié à un impératif de sécurité.

Les alignements d'arbres jouant un rôle hydraulique doivent être conservés.

6.4 Les plans d'eau (étangs, mares) identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU : leur rebouchage est interdit et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. D'une manière générale, les travaux entrepris à leurs abords ne devront pas perturber le fonctionnement de ces milieux.

6.5 Les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Nonobstant toute autre disposition du présent règlement, tous les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation ...

Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

Les plantations des zones humides devront être réalisées avec des essences locales adaptées (cf. annexe n°6 : liste des essences locales).

6.4 On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexe n°6). Les cyprès, ifs, thuyas sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

ARTICLE UC 7 AIRES DE STATIONNEMENT

7.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies de circulation, des places de stationnements correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

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

7.3 Il est exigé :

- Pour les constructions à destination « d'habitation » : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à destination « d'hôtel », « d'autres hébergements touristiques » et de « restaurant » : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à destination « d'artisanat et commerce de détail », dont la surface de vente est supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ; en cas d'extension sur un bâtiment antérieur à ce PLU, ces dispositions ne s'appliquent que sur l'extension.
- Pour les constructions à destination « d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ou de « bureau » : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination « d'artisanat et commerce de détail » ne présentant pas de surface de vente : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les équipements collectifs :

Salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher.

Salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Enseignement premier degré : 2 places par classe.

Enseignement second degré : 3 places par classe.

Etablissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 place pour 2 lits.

7.5 A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

7.6. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

7.7. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE 8 ET 9 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 ACCES ET VOIRIE

8.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe n°3).

8.2 Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.3 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

8.4 Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

8.5 L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

8.6 Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

8.7 Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UC 9 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

9.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

9.2 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

9.3 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

9.4 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales

9.5 La gestion des eaux pluviales des nouvelles surfaces bâties ou aménagées est obligatoire à l'échelle du terrain, pour un événement pluvieux de fréquence centennale.

9.6 Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra donc être prévu au projet, permettant le stockage du volume d'eau représenté par la pluie centennale la plus défavorable, et sa vidange en moins de 48h. La vidange pourra se faire par infiltration sur place ou par débit de fuite contrôlé.

9.7 La gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol doit être privilégiée dès lors que la capacité d'infiltration du sol est supérieure à 10^{-6} m/s, selon des tests de perméabilité existants ou réalisés à la charge du porteur de projet par un bureau d'études spécialisé (test de perméabilité de type Porchet).

9.8 Si l'infiltration n'est pas possible, une vidange à débit régulé des eaux pluviales stockées sur la parcelle devra être mise en place, limité à 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, avec un minimum de 2 L/s.

Le raccordement de cette vidange devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie, etc.). Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

9.9 Ces aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Electricité, téléphone et télédistribution

9.10 Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

9.11 Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux dont un réservé pour les communications électroniques. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

III – REGLEMENT DE LA ZONE UH

La zone urbaine UH correspond aux hameaux constitués de la commune :

- Les Brouillards, en limite avec la commune de Serqueux.
- Le Moulin à Vent (Côte de Bastringue), en limite avec la commune de Serqueux.

Elle concerne majoritairement de l'habitat pavillonnaire de moyenne densité. Les constructions récentes sont majoritaires. La zone peut accueillir de l'habitat, des activités compatibles avec l'habitat ainsi que des équipements.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD1314, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe n°8).

Note : les termes techniques utilisés dans le présent règlement sont définis dans le lexique (annexe n°1). Ces définitions s'imposent pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et prévalent sur toute autre interprétation.

ARTICLE 1 ET 2 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UH 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	Zone UH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	Autorisée
	Artisanat et commerce de détail	Autorisée, sous condition (1)
	Restauration	Autorisée, sous condition (1)

Destination	Sous-destination	Zone UH
Commerce et activités de service	Commerce de gros	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée, sous condition (1)
	Hôtel	Autorisée, sous condition (1)
	Autres hébergements touristiques	Autorisée, sous condition (1)
	Cinéma	Autorisée, sous condition (1)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Équipements sportifs	Autorisée
	Lieux de culte	Autorisée
	Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée, sous condition (1)

(1) : A condition que leur présence soit justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service à la population) et sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).

Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau précédent pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils ne sont pas nécessaires ou liés : aux travaux de constructions et aménagements autorisés, aux travaux du cimetière,

à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant.
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement sur le domaine public des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 5 m².
- Les sous-sols en raison de la nappe phréatique affleurante.

ARTICLE UH 2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Risque d'inondation

Dans les zones d'expansion des ruissellements, figurants au document graphique, sont toujours interdits :

- Les remblais de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations.
- La création et l'aménagement de sous-sols.
- L'aménagement de parkings.
- Les clôtures pleines.

Seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application de l'article UH 1 :

- L'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20 % de l'emprise au sol existante pour les activités, à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes et qu'ils intègrent un rehaussement de la cote du plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.
- Les annexes ouvertes dans le sens du ruissellement.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- L'aménagement des combles, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- Le changement de destination, à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes (exemple de transformation interdite : bâtiment agricole en habitation) et qu'il intègre un rehaussement de la cote du plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote du plancher de 30cm par rapport au terrain naturel.
- Les voiries et équipements liés.

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations.

Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations sont toujours autorisés.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

La commune est située sur des sols sensibles au phénomène de retrait gonflement des argiles.

Les terrains touchés par cet aléa ne sont pas inconstructibles mais il est conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol (cf. <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>).

A noter : Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 pris en application de la loi ELAN impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène.
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

ARTICLES 3 A 7 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH 3 GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol maximale

3.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25% de la surface totale du terrain.

3.2 Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements d'intérêt collectif.

Hauteur maximale

3.3 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un comble aménageable sur rez-de-chaussée, ni 9 m.

3.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle précédente (dépassant la hauteur de 9 m), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs de ces évolutions ne devront pas dépasser la hauteur existante du bâtiment.

3.5 La hauteur maximale des annexes aux habitations ne doit pas excéder 6 m.

ARTICLE UH 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées

4.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

4.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait de 5 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés sans se rapprocher de la voie.

4.3 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.4 Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s).
- Soit en observant un recul au moins égal à 3 m des limites séparatives. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

4.5 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre la limite et le retrait), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés sans se rapprocher des limites ou en se mettant en limite séparative.

4.6 Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour :

- Les annexes aux habitations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

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

4.7 Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport à la végétation

4.8 Les constructions devront respecter une marge de recul minimal de 3 m des alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

4.9 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de l'alignement d'arbres.

4.10 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE UH 5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion environnementale et paysagère

5.1 Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines.

5.2 La cote du rez-de-chaussée fini, calculée à la moyenne sur terrain en pente, ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.

5.3 Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Adaptation au sol

5.4. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect des façades

5.5. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

5.6. Sont interdits :

- Toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques et faux marbres ;
- Le blanc pur pour les nouvelles constructions uniquement (le blanc pur reste toléré en cas de rénovation de constructions existantes en blanc pur), les couleurs vives et criardes. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces (<10% de la surface totale de la façade) lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

5.7. Pour les enduits et bardages bois, les tons de couleurs sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncé qui ne seront autorisées que sur de petites surfaces <10% de la surface totale de la façade), gris sont seuls autorisés.

Toute couleur ocre à rouge est autorisée pour la brique. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement.

L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage, ainsi que le zinc sur de petites surfaces < 20 m².

Le bardage en bac acier est interdit.

5.8. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes, classées éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante, sans exclure les architectures contemporaines.

Leur modénature devra être préservée dans la mesure du possible (l'ouverture de baie vitrée est notamment autorisée).

Les lucarnes existantes donnant sur rue ne pourront pas être supprimées.

Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible, conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire.

L'application d'enduits hydrofuges et d'isolation thermique par l'extérieur sont interdites sur les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les toitures

5.9 Les toitures des constructions seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 30 cm (débord non obligatoire en limites séparatives).

Pour les annexes non accolées, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm.

Les toitures à la Mansarde sont également autorisées.

Les toitures cintrées sont autorisées sur les équipements d'intérêt collectif.

5.10 Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles terre cuite plates petit moule (minimum 60 au m²) naturelle ou de ton brun vieilli, en tuiles plates (minimum 20 au m²), en tuiles mécaniques terre cuite (minimum 20 au m²), en ardoises (minimum 20 au m²), en chaume ou roseaux, en zinc sur des petites surfaces < 20 m² ou sur des extensions de faibles pentes.

Pour les annexes, la tôle métallique laquée de type « panneau tuile » est également autorisée.

Pour les équipements collectifs, ainsi que pour les annexes de toutes destinations, les tôles mécaniques laquées et le zinc sont également autorisées.

5.11 Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

5.12 Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante.

Les toitures monopentes sont également autorisées sur les annexes non accolées si elles ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

5.13 Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions en alignement de voie.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées à conditions d'être végétalisées, de ne pas dépasser un niveau de rez-de-chaussée et avec les autres conditions suivantes :

- Pour la construction principale, ses extensions et ses annexes accolées ou intégrées : si la construction comporte à la fois au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade ;
- Pour les annexes non accolées : si la construction ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol.

5.14 Les pergolas de moins de 20 m² d'emprise au sol, couvertes par des lames de bois ou d'aluminium, peuvent être autorisées sans application des articles 5.9 à 5.13 précédents.

5.15 Sont interdits :

- L'emploi de matériaux de tôles de forme ondulée.
- L'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires.

5.16 Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

Les clôtures

5.17 La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres en limites séparatives et 1,50 mètres le long de la voie publique.

5.18 Les murs et murets anciens en pierres, briques, bauge, etc. devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.

5.19 L'emploi de parpaings non enduits est interdit.

5.20 L'emploi de plaques de béton brut est interdit. Ces plaques de béton sont autorisées si elles sont teintées dans la masse et/ou structurées (ajourées, motifs en 3 dimensions), voire enduites.

5.21 En zone humide, les clôtures pleines sont interdites ainsi que les plaques de béton en soubassement.

5.22 Les seuls types de clôture admis sont :

- Murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques.
- Grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales.
- Lices, doublées ou non de haies vives d'essences locales.
- Haies vives, doublées ou non de grillages.

5.23 La pose de doublages occultants de type films, canisses, lattes d'occultations, etc. est proscrite.

Enseignes

5.24 Seules sont permises les enseignes en applique, c'est-à-dire celles qui sont apposées à plat contre la façade de la construction. Les enseignes en drapeau, qui sont accrochées à une console perpendiculaire à la façade, sont interdites.

Performances énergétiques et environnementale

5.25 Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie) et les matériaux naturels ou recyclables de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, ...) sont autorisés et vivement conseillés.

ARTICLE UH 6 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

6.1 Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 30% de la superficie de la propriété.

6.2 Les espaces boisés classés figurés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande

d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

6.3 Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU. Ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement d'arbres d'essences locales, de longueur égale ou supérieure (cf. annexe n°6 : liste des essences locales).

Nonobstant les dispositions précédentes, le percement d'un alignement d'arbres aux fins de création de nouveaux accès peut être autorisée. Il en est de même lorsque le défrichement est lié à un impératif de sécurité.

Les alignements d'arbres jouant un rôle hydraulique doivent être conservés.

6.4 Les plans d'eau (étangs, mares) identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU : leur rebouchage est interdit et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. D'une manière générale, les travaux entrepris à leurs abords ne devront pas perturber le fonctionnement de ces milieux.

6.5 Les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Nonobstant toute autre disposition du présent règlement, tous les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation ...

Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les plantations des zones humides devront être réalisées avec des essences locales adaptées (cf. annexe n°6 : liste des essences locales).

6.4 On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexe n°6). Les cyprès, ifs, thuyas sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

ARTICLE UH 7 AIRES DE STATIONNEMENT

7.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies de circulation, des places de stationnements correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

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

7.3 Il est exigé :

- Pour les constructions à destination « d'habitation » : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à destination « d'hôtel », « d'autres hébergements touristiques » et de « restaurant » : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à destination « d'artisanat et commerce de détail », dont la surface de vente est supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ; en cas d'extension sur un bâtiment antérieur à ce PLU, ces dispositions ne s'appliquent que sur l'extension.
- Pour les constructions à destination « d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ou de « bureau » : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination « d'artisanat et commerce de détail » ne présentant pas de surface de vente : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les équipements collectifs :
 - Salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher.
 - Salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
 - Enseignement premier degré : 2 places par classe.
 - Enseignement second degré : 3 places par classe.
 - Etablissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 place pour 2 lits.

7.5 A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

7.6. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

7.7. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE 8 ET 9 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UH 8 ACCES ET VOIRIE

8.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe n°3).

8.2 Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.3 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

8.4 Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

8.5 L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

8.6 Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

8.7 Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UH 9 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

9.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

9.2 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

9.3 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

9.4 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales

9.5 La gestion des eaux pluviales des nouvelles surfaces bâties ou aménagées est obligatoire à l'échelle du terrain, pour un événement pluvieux de fréquence centennale.

9.6 Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra donc être prévu au projet, permettant le stockage du volume d'eau représenté par la pluie centennale la plus défavorable, et sa

vidange en moins de 48h. La vidange pourra se faire par infiltration sur place ou par débit de fuite contrôlé.

9.7 La gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol doit être privilégiée dès lors que la capacité d'infiltration du sol est supérieure à 10^{-6} m/s, selon des tests de perméabilité existants ou réalisés à la charge du porteur de projet par un bureau d'études spécialisé (test de perméabilité de type Porchet).

9.8 Si l'infiltration n'est pas possible, une vidange à débit régulé des eaux pluviales stockées sur la parcelle devra être mise en place, limité à 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, avec un minimum de 2 L/s.

Le raccordement de cette vidange devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie, etc.). Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

9.9 Ces aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Electricité, téléphone et télédistribution

9.10 Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

9.11 Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux dont un réservé pour les communications électroniques. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

IV – REGLEMENT DE LA ZONE AUC

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante. La zone AUC concerne l'extension est du bourg, soit le secteur dénommé « La Prêle ».

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

Note : les termes techniques utilisés dans le présent règlement sont définis dans le lexique (annexe n°1). Ces définitions s'imposent pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et prévalent sur toute autre interprétation.

ARTICLE 1 ET 2 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AUC 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate du secteur AUC ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, l'aménagement du secteur doit être prévu dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'intégralité du secteur.

Cette opération d'aménagement d'ensemble et tous les travaux ultérieurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	Zone AUC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	Autorisée

Destination	Sous-destination	Zone AUC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée, sous conditions (1) et (2)
	Restauration	Autorisée, sous conditions (1) et (2)
	Commerce de gros	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée, sous conditions (1) et (2)
	Hôtel	Autorisée, sous conditions (1) et (2)
	Autres hébergements touristiques	Autorisée, sous conditions (1) et (2)
	Cinéma	Autorisée, sous conditions (1) et (2)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée, sous condition (2)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisée, sous condition (2)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée, sous condition (2)
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée, sous condition (2)
	Équipements sportifs	Autorisée, sous condition (2)
	Lieux de culte	Autorisée, sous condition (2)
	Autres équipements recevant du public	Autorisée, sous condition (2)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Autorisée, sous condition (2)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée, sous conditions (1) et (2)

(1) : A condition que leur présence soit justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service à la population) et sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).

(2) : A condition de ne pas dénaturer, par leur ampleur, la vocation résidentielle dominante de la zone AUC.

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils ne sont pas nécessaires ou liés : aux travaux de constructions et aménagements autorisés, aux travaux du cimetière, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant.
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement sur le domaine public des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 5 m².
- Les sous-sols en raison de la nappe phréatique affleurante.

ARTICLE AUC 2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Risque d'inondation

Dans les zones d'expansion des ruissellements, figurants au document graphique, sont toujours interdits :

- Les remblais de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations.
- La création et l'aménagement de sous-sols.
- L'aménagement de parkings.
- Les clôtures pleines.

Seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application de l'article AUC 1 :

- L'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20 % de l'emprise au sol existante pour les activités, à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes et qu'ils intègrent un rehaussement de la cote du plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.
- Les annexes ouvertes dans le sens du ruissellement.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- L'aménagement des combles, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- Le changement de destination, à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes (exemple de transformation interdite : bâtiment agricole

en habitation) et qu'il intègre un rehaussement de la cote du plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.

- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote du plancher de 30cm par rapport au terrain naturel.
- Les voiries et équipements liés.
- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations.

Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations sont toujours autorisés.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

La commune est située sur des sols sensibles au phénomène de retrait gonflement des argiles.

Les terrains touchés par cet aléa ne sont pas inconstructibles mais il est conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol (cf. <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>).

A noter : Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 pris en application de la loi ELAN impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène.
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

ARTICLES 3 A 7 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUC 3 GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol maximale

3.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.

3.2 Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements d'intérêt collectif.

Hauteur maximale

3.3 La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder un comble aménageable sur rez-de-chaussée, ni 9 m.

ARTICLE AUC 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées

4.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée.

4.2 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3 Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s).
- Soit en observant un recul par rapport à celle(s)-ci d'au moins 2 m. Ce recul minimum peut être porté à 1 m en cas de construction dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 m.

4.4 Les constructions principales ne pourront pas être implantées à moins de 5 m de la zone tampon N située en limite sud-est avec la zone AUC.

4.5 Il n'est pas fixé de prescription pour :

- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

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

4.7 Non règlementé.

ARTICLE AUC 5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion environnementale et paysagère

5.1 Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines.

5.2 La cote du rez-de-chaussée fini, calculée à la moyenne sur terrain en pente, ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.

5.3 Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Adaptation au sol

5.4. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect des façades

5.5. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

5.6. Sont interdits :

- Toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques et faux marbres ;
- Le blanc pur pour les nouvelles constructions uniquement (le blanc pur reste toléré en cas de rénovation de constructions existantes en blanc pur), les couleurs vives et criardes. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces (<10% de la surface totale de la façade) lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

5.7. Pour les enduits et bardages bois, les tons de couleurs sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncé qui ne seront autorisées que sur de petites surfaces <10% de la surface totale de la façade), gris sont seuls autorisés.

Toute couleur ocre à rouge est autorisée pour la brique. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement.

L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage, ainsi que le zinc sur de petites surfaces < 20 m².

Le bardage en bac acier est interdit.

Les toitures

5.8 Les toitures des constructions seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 30 cm (débord non obligatoire en limites séparatives).

Pour les annexes non accolées, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm.

Les toitures à la Mansarde sont également autorisées.

Les toitures cintrées sont autorisées sur les équipements d'intérêt collectif.

5.9 Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles terre cuite plates petit moule (minimum 60 au m²) naturelle ou de ton brun vieilli, en tuiles plates (minimum 20 au m²), en tuiles mécaniques terre cuite (minimum 20 au m²), en ardoises (minimum 20 au m²), en chaume ou roseaux, en zinc sur des petites surfaces < 20 m² ou sur des extensions de faibles pentes.

Pour les annexes, la tôle métallique laquée de type « panneau tuile » est également autorisée.

Pour les équipements collectifs, ainsi que pour les annexes de toutes destinations, les tôles mécaniques laquées et le zinc sont également autorisées.

5.10 Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

5.11 Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante.

Les toitures monopentes sont également autorisées sur les annexes non accolées si elles ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

5.12 Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions en alignement de voie.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées à conditions d'être végétalisées, de ne pas dépasser un niveau de rez-de-chaussée et avec les autres conditions suivantes :

- Pour la construction principale, ses extensions et ses annexes accolées ou intégrées : si la construction comporte à la fois au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade ;
- Pour les annexes non accolées : si la construction ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol.

5.13 Les pergolas de moins de 20 m² d'emprise au sol, couvertes par des lames de bois ou d'aluminium, peuvent être autorisées sans application des articles 5.8 à 5.12 précédents.

5.14 Sont interdits :

- L'emploi de matériaux de tôles de forme ondulée.
- L'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires.

5.15 Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

Les clôtures

5.16 La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres en limites séparatives et 1,50 mètres le long de la voie publique.

5.17 L'emploi de parpaings non enduits est interdit.

5.18 L'emploi de plaques de béton brut est interdit. Ces plaques de béton sont autorisées si elles sont teintées dans la masse et/ou structurées (ajourées, motifs en 3 dimensions), voire enduites.

5.19 Les seuls types de clôture admis sont :

- Murs-bahut ou murs maçonneries (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques.
- Grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales.
- Lices, doublées ou non de haies vives d'essences locales.
- Haies vives, doublées ou non de grillages.

5.20 La pose de doublages occultants de type films, canisses, lattes d'occultations, etc. est proscrite.

Enseignes

5.21 Seules sont permises les enseignes en applique, c'est-à-dire celles qui sont apposées à plat contre la façade de la construction. Les enseignes en drapeau, qui sont accrochées à une console perpendiculaire à la façade, sont interdites.

Performances énergétiques et environnementale

5.22 Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie) et les matériaux naturels ou recyclables de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, ...) sont autorisés et vivement conseillés.

ARTICLE AUC 6 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

6.1 Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 30% de la superficie de la propriété.

6.2 Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU. Ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement d'arbres d'essences locales, de longueur égale ou supérieure (cf. annexe n°6 : liste des essences locales).

Nonobstant les dispositions précédentes, le percement d'un alignement d'arbres aux fins de création de nouveaux accès peut être autorisée (pour assurer la desserte de la zone AUC). Il en est de même lorsque le défrichement est lié à un impératif de sécurité.

Les alignements d'arbres jouant un rôle hydraulique doivent être conservés.

6.3 On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexe n°6). Les cyprès, ifs, thuyas sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

ARTICLE AUC 7 AIRES DE STATIONNEMENT

7.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies de circulation, des places de stationnements correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

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

7.3 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

7.4 Il est exigé :

- Pour les constructions à destination « d'habitation » : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à destination « d'hôtel », « d'autres hébergements touristiques » et de « restaurant » : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à destination « d'artisanat et commerce de détail », dont la surface de vente est supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ; en cas d'extension sur un bâtiment antérieur à ce PLU, ces dispositions ne s'appliquent que sur l'extension.
- Pour les constructions à destination « d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ou de « bureau » : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination « d'artisanat et commerce de détail » ne présentant pas de surface de vente : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;

- Pour les équipements collectifs :

Salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher.

Salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Enseignement premier degré : 2 places par classe.

Enseignement second degré : 3 places par classe.

Etablissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 place pour 2 lits.

7.5. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

7.6. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE 8 ET 9 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AUC 8 ACCES ET VOIRIE

8.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe n°3).

8.2 Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.3 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

8.4 Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

8.5 L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

8.6 Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUC 9 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

9.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

9.2 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

9.3 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

9.4 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales

9.5 La gestion des eaux pluviales des nouvelles surfaces bâties ou aménagées est obligatoire à l'échelle du terrain, pour un événement pluvieux de fréquence centennale.

9.6 Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra donc être prévu au projet, permettant le stockage du volume d'eau représenté par la pluie centennale la plus défavorable, et sa vidange en moins de 48h. La vidange pourra se faire par infiltration sur place ou par débit de fuite contrôlé.

9.7 La gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol doit être privilégiée dès lors que la capacité d'infiltration du sol est supérieure à 10^{-6} m/s, selon des tests de perméabilité existants ou réalisés à la charge du porteur de projet par un bureau d'études spécialisé (test de perméabilité de type Porchet).

9.8 Si l'infiltration n'est pas possible, une vidange à débit régulé des eaux pluviales stockées sur la parcelle devra être mise en place, limité à 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, avec un minimum de 2 L/s.

Le raccordement de cette vidange devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie, etc.). Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

9.9 Ces aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Electricité, téléphone et télédistribution

9.10 Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

9.11 Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux dont un réservé pour les communications électroniques. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

IV – REGLEMENT DE LA ZONE AUZ

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures à vocation industrielle, au lieu-dit « Les Prêles ».

Note : les termes techniques utilisés dans le présent règlement sont définis dans le lexique (annexe n°1). Ces définitions s'imposent pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et prévalent sur toute autre interprétation.

ARTICLE 1 ET 2 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AUZ 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La zone AUZ a une vocation industrielle. Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	Zone AUZ
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite
Habitation	Logement	Autorisée, sous condition (1)
	Hébergement	Interdite
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite
	Restauration	Interdite
	Commerce de gros	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite
	Hôtel	Interdite
	Autres hébergements touristiques	Interdite
	Cinéma	Interdite

Destination	Sous-destination	Zone AUZ
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisée, sous condition (2)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite
	Salles d'art et de spectacles	Interdite
	Équipements sportifs	Interdite
	Lieux de culte	Interdite
	Autres équipements recevant du public	Interdite
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée
	Entrepôt	Autorisée, sous condition (3)
	Bureau	Autorisée, sous condition (3)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite

(1) : Seulement le logement destiné à la surveillance d'un établissement (le logement sera traité dans le même esprit que le bâtiment principal, incorporé ou non au bâtiment mais parfaitement intégré à l'architecture de l'ensemble du ou des bâtiments).

(2) : Seulement les petits équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

(3) : Seulement s'ils sont nécessaires à l'activité industrielle.

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils ne sont pas nécessaires ou liés : aux travaux de constructions et aménagements autorisés, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement sur le domaine public des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- Les dépôts à l'air libre, sauf s'ils sont nécessaires à l'activité industrielle et qu'ils sont masqués par des écrans végétaux.
- Les sous-sols en raison de la nappe phréatique affleurante.

ARTICLE AUZ 2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Risque d'inondation

Dans les zones d'expansion des ruissellements, figurants au document graphique, sont toujours interdits :

- Les remblais de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations.
- La création et l'aménagement de sous-sols.
- L'aménagement de parkings.
- Les clôtures pleines.

Seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application de l'article AUZ 1 :

- L'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20 % de l'emprise au sol existante pour les activités, à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes et qu'ils intègrent un rehaussement de la cote du plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.
- Les annexes ouvertes dans le sens du ruissellement.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- L'aménagement des combles, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- Le changement de destination, à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes (exemple de transformation interdite : bâtiment agricole en habitation) et qu'il intègre un rehaussement de la cote du plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la côte du plancher de 30cm par rapport au terrain naturel.
- Les voiries et équipements liés.
- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations.

Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations sont toujours autorisés.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

La commune est située sur des sols sensibles au phénomène de retrait gonflement des argiles.

Les terrains touchés par cet aléa ne sont pas inconstructibles mais il est conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol (cf. <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>).

A noter : Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 pris en application de la loi ELAN impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène.

- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

ARTICLES 3 A 7 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUZ 3 GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol maximale

3.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.

Hauteur maximale

3.2 La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder 12 m.

3.3 Les dispositifs techniques de faible emprise et dûment justifiés au regard des nécessités de l'activité industrielle (par exemple non exhaustif : cheminées, élévateurs, filtres, etc.) pourront avoir une hauteur plus importante.

ARTICLE AUZ 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées

4.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée.

4.2 Il n'est pas fixé de prescriptions pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.
- Les constructions annexes dont la présence à proximité des voies est nécessaire (guérite, etc.).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3 Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul au moins égal à 10 m des limites séparatives avec la zone A.

4.4 Les bâtiments à vocation industrielle doivent être implantés en observant un recul au moins égal à 100 m vis-à-vis des constructions principales à vocation d'habitation présentes dans la zone UH à la date d'approbation du PLU.

4.5 Il n'est pas fixé de prescription pour :

- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

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

4.6 Non réglementé.

ARTICLE AUZ 5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion environnementale et paysagère

5.1 Les constructions doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.

5.2 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions dont les façades ne présentent pas une unité architecturale ou dont les volumes et les matériaux portent préjudices au caractère de l'environnement paysager ou bâti ancien.

5.3 Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Aspect des façades

5.4 Une diversification du volume des façades sera recherchée. Cette diversification pourra être réalisée par le jeu des percements, par un travail sur l'épaisseur de la façade (jeu des avancées / renforcements), par une hiérarchisation des niveaux (socle, étage, toiture) ou par une différenciation des volumes selon leur destination (administration, production, etc. ...).

5.5 Pour une même construction, on limitera à deux, voire trois, le nombre de matériaux retenus pour éviter l'échantillonnage et le patchwork.

5.6 Les teintes principales doivent être choisies dans des valeurs moyennes, en évitant les teintes très claires ou très foncées. Les teintes vives sont autorisées ponctuellement.

5.7 Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

5.8 Les bâtiments annexes seront traités de manière sobre, en accord avec les façades voisines. L'utilisation du bois sera privilégiée.

Les toitures

5.9 Les toitures seront de forme contemporaine (toiture terrasse, profil courbé, etc.).

Toutefois, une toiture à longs pans peut être admise dans le cas d'un projet architectural spécifique ou selon les nécessités de fonctionnement de l'activité (par exemple, dans le cas d'une toiture à shed ou pour l'édification d'une halle).

Les clôtures

5.10 Les clôtures doivent être constituées de grillages accompagnés de haies d'essences locales (cf. annexe n°6).

5.11 La pose de doublages occultants de type films, canisses, lattes d'occultations, etc. est proscrite.

ARTICLE AUZ 6 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

6.1 Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 30% de la superficie de la propriété.

6.2 Les limites avec la zone A et avec la zone UH seront plantées de haies bocagères d'essences locales (voir annexe n°6) ou de franges boisées.

ARTICLE AUZ 7 AIRES DE STATIONNEMENT

7.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies de circulation, des places de stationnements correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

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

7.3 Le sol des aires de stationnement des véhicules légers devra rester perméable (sauf nécessité technique, par exemple pour l'accessibilité PMR).

7.4 Stationnement des 2 roues : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

ARTICLE 8 ET 9 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AUZ 8 ACCES ET VOIRIE

8.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe n°3).

8.2 Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.3 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

8.4 Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

8.5 L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques.

8.6 Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUZ 9 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

9.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

9.2 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

9.3 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

9.4 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales

9.5 La gestion des eaux pluviales des nouvelles surfaces bâties ou aménagées est obligatoire à l'échelle du terrain, pour un événement pluvieux de fréquence centennale.

9.6 Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra donc être prévu au projet, permettant le stockage du volume d'eau représenté par la pluie centennale la plus défavorable, et sa vidange en moins de 48h. La vidange pourra se faire par infiltration sur place ou par débit de fuite contrôlé.

9.7 La gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol doit être privilégiée dès lors que la capacité d'infiltration du sol est supérieure à 10^{-6} m/s, selon des tests de perméabilité existants ou réalisés à la charge du porteur de projet par un bureau d'études spécialisé (test de perméabilité de type Porchet).

9.8 Si l'infiltration n'est pas possible, une vidange à débit régulé des eaux pluviales stockées sur la parcelle devra être mise en place, limité à 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, avec un minimum de 2 L/s.

Le raccordement de cette vidange devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie, etc.). Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

9.9 Ces aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Electricité, téléphone et télédistribution

9.10 Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

V – REGLEMENT DES ZONES A ET N

Zone agricole A

Il s'agit d'une zone du territoire communal, équipée ou non, affectée aux activités agricoles. La valeur agronomique, biologique et économique des terres impose de protéger cette zone en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec le fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre et la pérennité des exploitations agricoles.

Cette zone comprend également :

- Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ae bâtis, desservis par des équipements. Il s'agit du secteur de Bagageot, Les Ruisseaux et Vavassori-Bourelle. Ces secteurs intègrent des activités artisanales et permettent leur développement.
- Des secteurs An de forte sensibilité environnementale (site Natura 2000).
- Des secteurs d'habitat diffus où les évolutions sont possibles.
- Des bâtiments repérés dont le changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité de l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site.
- Des secteurs de ruissellement des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD1314, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe n°8).

Zone naturelle et forestière N

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, pas ou peu desservie par des équipements, constituée de secteurs qui, pour la plupart, doivent être protégés de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison :

- De la qualité des paysages et des milieux naturels qui les composent, notamment le vallon sec et les espaces boisés.
- De la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

Cette zone comprend :

- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ne, situé sur l'avenue verte permettant la mise en valeur touristique.
- Des secteurs de ruissellement des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD1314, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe n°8).

Note : les termes techniques utilisés dans le présent règlement sont définis dans le lexique (annexe n°1). Ces définitions s'imposent pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et prévalent sur toute autre interprétation.

ARTICLE 1 ET 2 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AN 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble des zones A et N, seuls sont autorisées les occupations et utilisations des sols expressément autorisées aux articles AN1 et AN2 :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques.
- Le changement de destination vers les destinations suivantes des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas nuire au fonctionnement d'une exploitation agricole et de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :
 - Habitation, hébergements touristiques, équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - Commerce et activités de service, bureau, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain.

Les travaux nécessaires au changement de destination doivent respecter les caractéristiques principales de ces bâtiments.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, à condition de ne pas dépasser 25% ou 50 m² d'emprise au sol en plus et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40 m² (60 m² pour les abris pour animaux non liés à l'activité agricole) et que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, à la mise en œuvre de traitements paysagers.

Dans la zone A, à l'exclusion du secteur An, sont également autorisées :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve :

- De justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur An, sont également autorisées :

- L'extension et les annexes aux exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve :
 - De justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ;
 - D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ae, sont également autorisées, sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- Les constructions et installations liées aux activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux, ainsi que leurs extensions.

Dans la zone N, sont également autorisées :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole ou forestière sous réserve :
 - De justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière ;
 - D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

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

Dans le secteur Ne, sont également autorisées, sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- Les constructions à vocation d'activités touristiques, ainsi que leurs extensions.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- L'installation de caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs occupants.

ARTICLE AN 2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Risque d'inondation

Dans les zones d'expansion des ruissellements, figurants au document graphique, sont toujours interdits :

- Les remblais de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations.
- La création et l'aménagement de sous-sols.
- L'aménagement de parkings.
- Les clôtures pleines.

Seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application de l'article N 1 :

- L'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20 % de l'emprise au sol existante pour les activités, à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes et qu'ils intègrent un rehaussement de la cote du plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.
- Les annexes ouvertes dans le sens du ruissellement.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- L'aménagement des combles, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- Le changement de destination, à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes (exemple de transformation interdite : bâtiment agricole en habitation) et qu'il intègre un rehaussement de la cote du plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote du plancher de 30cm par rapport au terrain naturel.
- Les voiries et équipements liés.
- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations.

Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations sont toujours autorisés.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

La commune est située sur des sols sensibles au phénomène de retrait gonflement des argiles.

Les terrains touchés par cet aléa ne sont pas inconstructibles mais il est conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol (cf. <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>).

A noter : Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 pris en application de la loi ELAN impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène.
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

ARTICLES 3 A 7 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AN 3 GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol maximale

3.1 Dans le secteur Ae, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

3.2 Dans le secteur An, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

3.3 Dans le secteur Ne, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

Hauteur maximale

3.4 La hauteur des constructions agricoles et forestières ne doit pas excéder 15 mètres.

3.5 La hauteur maximale des annexes aux habitations existantes ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

3.6 La hauteur maximale des extensions des habitations existantes devra être inférieure ou égale au bâtiment agrandi.

3.7 Dans le secteur Ae, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un comble aménageable sur rez-de-chaussée, ni 9 m.

3.8 Dans le secteur Ne, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 m.

ARTICLE AN 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées

4.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

4.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait de 5 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés sans se rapprocher de la voie.

4.3 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

4.4 En cas de contraintes techniques particulières, une implantation plus proche de la voie peut être admise pour les exploitations agricoles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.5 Les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

4.6 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre la limite et le retrait), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés sans se rapprocher des limites.

4.7 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

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

4.8 Les annexes aux habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Lorsque cette annexe est un abri pour animaux (hors activité agricole), cette distance est portée à 50m.

Implantation des constructions par rapport au réseau hydrographique

4.9 Les constructions doivent être implantées en retrait des berges des rivières Sorson et Orson et de leurs bras :

- Avec un recul minimal de 5 m pour les constructions principales,
- Avec un recul minimal de 3 m pour les annexes.

4.10 Les constructions devront respecter une marge de recul minimal de 5 m des berges des plans d'eau (mares, étangs) identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

4.11 Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la berge.

4.12 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions par rapport à la végétation

4.13 Les constructions devront respecter une marge de recul minimal de 3 m des alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

4.14 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de l'alignement d'arbres.

4.15 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE AN 5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion environnementale et paysagère

5.1 Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines.

5.2 La cote du rez-de-chaussée fini, calculée à la moyenne sur terrain en pente, ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel (sauf exploitation agricole ou forestière).

5.3 Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Adaptation au sol (sauf exploitation agricole ou forestière)

5.4. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage

5.5 Lors des changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, les évolutions (réfections, rénovations, adaptations, extensions) seront conduites en conservant l'architecture existante de ces constructions anciennes, en harmonie de couleur et matériaux avec cette architecture, avec des matériaux identiques ou similaires d'aspect et de teinte. Leur modénature devra être préservée dans la mesure du possible (l'ouverture de baie vitrée est notamment autorisée).

Aspect des façades (sauf exploitation agricole ou forestière)

5.6. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

5.7. Sont interdits :

- Toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques et faux marbres ;
- Le blanc pur pour les nouvelles constructions uniquement (le blanc pur reste toléré en cas de rénovation de constructions existantes en blanc pur), les couleurs vives et

criardes. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces (<10% de la surface totale de la façade) lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

5.8. Pour les enduits et bardages bois, les tons de couleurs sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncé qui ne seront autorisées que sur de petites surfaces <10% de la surface totale de la façade), gris et vert foncé sont seuls autorisés.

Toute couleur ocre à rouge est autorisée pour la brique. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement.

L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage, ainsi que le zinc sur de petites surfaces < 20 m².

Le bardage en bac acier est interdit.

Aspect des façades (pour les exploitations agricole ou forestière)

5.9 Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

5.10 Sont interdits :

- Toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques et faux marbres ;
- Le blanc pur pour les nouvelles constructions uniquement (le blanc pur reste toléré en cas de rénovation de constructions existantes en blanc pur), les couleurs vives et criardes. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces (<10% de la surface totale de la façade) lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

5.11 Les matériaux métalliques (tôles et bardages métalliques) non laqués sont interdits.

Les tons de couleur autorisés sont : vert, marron, gris, beige et ton bois. Dans le périmètre de servitude Monuments Historiques AC1, seul le bardage bois est autorisé.

Constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

5.12 La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes, classées éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante, sans exclure les architectures contemporaines.

Leur modénature devra être préservée dans la mesure du possible (l'ouverture de baie vitrée est notamment autorisée).

Les lucarnes existantes donnant sur rue ne pourront pas être supprimées.

Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible, conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire.

L'application d'enduits hydrofuges et d'isolation thermique par l'extérieur sont interdites sur les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les toitures (sauf exploitation agricole ou forestière)

5.13 Les toitures des constructions seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 30 cm (débord non obligatoire en limites séparatives).

Pour les annexes non accolées, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm.

Les toitures à la Mansarde sont également autorisées.

Les toitures cintrées sont autorisées sur les équipements d'intérêt collectif.

5.14 Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles terre cuite plates petit moule (minimum 60 au m²) naturelle ou de ton brun vieilli, en tuiles plates (minimum 20 au m²), en tuiles mécaniques terre cuite (minimum 20 au m²), en ardoises (minimum 20 au m²), en chaume ou roseaux, en zinc sur des petites surfaces < 20 m² ou sur des extensions de faibles pentes.

Pour les annexes, la tôle métallique laquée de type « panneau tuile » est également autorisée.

Pour les équipements collectifs, ainsi que pour les annexes de toutes destinations, les tôles mécaniques laquées et le zinc sont également autorisées.

5.15 Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

5.16 Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante.

Les toitures monopentes sont également autorisées sur les annexes non accolées si elles ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

5.17 Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions en alignement de voie.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées à conditions d'être végétalisées, de ne pas dépasser un niveau de rez-de-chaussée et avec les autres conditions suivantes :

- Pour la construction principale, ses extensions et ses annexes accolées ou intégrées : si la construction comporte à la fois au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade ;
- Pour les annexes non accolées : si la construction ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol.

5.18 Les pergolas de moins de 20 m² d'emprise au sol, couvertes par des lames de bois ou d'aluminium, peuvent être autorisées sans application des articles 5.13 à 5.17 précédents.

5.19 Sont interdits :

- L'emploi de matériaux de tôles de forme ondulée.
- L'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires.

5.20 Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

Les toitures (exploitation agricole ou forestière)

5.21 La pente ne doit pas être inférieure à 15°.

5.22 L'emploi de tôles métalliques brutes non laquées et de tout matériau brillant est interdit, à l'exception des capteurs solaires.

Les clôtures

5.23 La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres en limites séparatives et 1,50 mètres le long de la voie publique.

5.24 Les murs et murets anciens en pierres, briques, bauge, etc. devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.

5.25 Les seuls types de clôture admis sont :

- Grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales.
- Lices, doublées ou non de haies vives d'essences locales.
- Haies vives, doublées ou non de grillages.

5.26 Les clôtures doivent être perméables à la circulation de la petite faune. A ce titre, les clôtures pleines, les lames de soubassement et les grillages à mailles fines sont interdits.

5.27 La pose de doublages occultants de type films, canisses, lattes d'occultations, etc. est proscrite.

Enseignes

5.28 Seules sont permises les enseignes en applique, c'est-à-dire celles qui sont apposées à plat contre la façade de la construction. Les enseignes en drapeau, qui sont accrochées à une console perpendiculaire à la façade, sont interdites.

Performances énergétiques et environnementale

5.29 Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie) et les matériaux naturels ou recyclables de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, ...) sont autorisés et vivement conseillés.

ARTICLE AN 6 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

6.1 Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 50% de la superficie de la propriété (hors exploitation agricole).

6.2 Les espaces boisés classés figurés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

6.3 Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU. Ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement d'arbres d'essences locales, de longueur égale ou supérieure (cf. annexe n°6 : liste des essences locales).

Les coupes à blanc sont admises, mais doivent obligatoirement faire l'objet d'une reprise ou d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales, sous un délai maximal d'un an (cf. annexe n°6 : liste des essences locales).

Nonobstant les dispositions précédentes, le percement d'un alignement d'arbres aux fins de création de nouveaux accès peut être autorisée. Il en est de même lorsque le défrichement est lié à un impératif de sécurité.

Les alignements d'arbres jouant un rôle hydraulique doivent être conservés.

6.4 Les plans d'eau (étangs, mares) identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU : leur rebouchage est interdit et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. D'une manière générale, les travaux entrepris à leurs abords ne devront pas perturber le fonctionnement de ces milieux.

6.5 Les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Nonobstant toute autre disposition du présent règlement, tous les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation ...

Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les plantations des zones humides devront être réalisées avec des essences locales adaptées (cf. annexe n°6 : liste des essences locales).

6.4 On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexe n°6). Les cyprès, ifs, thuyas sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

ARTICLE AN 7 AIRES DE STATIONNEMENT

7.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

ARTICLE 8 ET 9 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AN 8 ACCES ET VOIRIE

8.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe n°3).

8.2 Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.3 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

8.4 Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

8.5 L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

8.6 Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE AN 9 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

9.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

9.2 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

9.3 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

9.4 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales

9.5 La gestion des eaux pluviales des nouvelles surfaces bâties ou aménagées est obligatoire à l'échelle du terrain, pour un événement pluvieux de fréquence centennale.

9.6 Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra donc être prévu au projet, permettant le stockage du volume d'eau représenté par la pluie centennale la plus défavorable, et sa vidange en moins de 48h. La vidange pourra se faire par infiltration sur place ou par débit de fuite contrôlé.

9.7 La gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol doit être privilégiée dès lors que la capacité d'infiltration du sol est supérieure à 10^{-6} m/s, selon des tests de perméabilité existants ou réalisés à la charge du porteur de projet par un bureau d'études spécialisé (test de perméabilité de type Porchet).

9.8 Si l'infiltration n'est pas possible, une vidange à débit régulé des eaux pluviales stockées sur la parcelle devra être mise en place, limité à 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, avec un minimum de 2 L/s.

Le raccordement de cette vidange devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie, etc.). Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

9.9 Ces aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Electricité, téléphone et télédistribution

9.10 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

9.11 Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux doit être au minimum de deux dont un réservé pour les communications électroniques. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

VII – ANNEXES

Annexe n°1. Lexique

Accès

Toute voie carrossable ou servitude permettant la desserte du terrain.

Acrotère

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Affouillement

Déblai ayant pour conséquence la diminution du niveau du terrain par rapport au niveau initial.

Alignement

Limite entre un fond privé et le domaine public.

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait ou en saillie de l'alignement existant ou projeté.

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Blanc pur

Blanc de teinte RAL 9010 ou RAL 9003 ou approchant.

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.

Construction principale

Bâtiment accueillant la destination principale de la parcelle (habitation, activité, équipement, etc.) et constituant l'élément dominant du projet, par opposition aux constructions annexes.

Coupe d'arbres ou de haies basses

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre de l'entretien et de la gestion des d'arbres ou des haies basses. Contrairement au défrichement, la coupe ne modifie pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation de boisement.

Défrichement d'arbres

On entend par défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire un boisement ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences (défrichement direct par abattage ou indirect par coupe abusive).

Egout de toiture

Partie la plus basse de la toiture, évacuant les eaux de pluie.

Emprise au sol

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

Espace boisé classé (EBC)

L'espace boisé classé permet de préserver des espaces boisés, bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger ou à créer (qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non, et qu'ils soient attenant ou non à des habitations), ainsi que des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement en EBC a en particulier pour effets :

- D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements ;
- D'entraîner le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (sauf exceptions) ;
- Et de soumettre à déclaration préalable (DP) les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces (sauf exceptions).

Exhaussement

Remblai ayant pour conséquence l'augmentation du niveau du terrain par rapport au niveau initial

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.

Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Gabarit

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

Harmonie de matériaux et de couleurs

L'harmonie de matériaux et de couleurs correspond à la compatibilité visuelle entre une nouvelle construction et un/des bâtiment/s de référence (cela peut être la même construction en cas d'extension / le bâtiment d'origine si on lui ajoute une annexe / les bâtiments voisins en cas de construction d'un nouveau bâtiment).

Elle ne signifie pas reproduction à l'identique, mais cohérence et absence de discordance forte, appréciée au regard de la cohérence des textures, des teintes et des finitions utilisées.

L'harmonie suppose l'emploi de matériaux et de couleurs qui ne créent pas de rupture visuelle excessive avec les constructions voisines ou avec les caractéristiques architecturales dominantes du secteur.

Hauteur

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

Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et codifiée au Code de l'environnement sous les articles L.511-1 et suivants.

Sont soumis aux dispositions du Code de l'environnement et notamment à autorisation ou à déclaration, 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, l'insalubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du Code de l'environnement, sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol.

L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.

Ouvrage technique

Élément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeubles tels que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées, les dispositifs de production d'énergie renouvelable ou des éléments techniques destinés aux communications.

Surface / surface de plancher

Le terme « surface » des constructions fait toujours référence à la « surface de plancher des constructions (SDPC) », c'est-à-dire « la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures » (article R112-2 du Code de l'urbanisme).

Terrain

La notion de terrain recouvre :

- La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

- Ou l'unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Terrain en pente

La pente d'un terrain est calculée comme le rapport entre la différence d'altitude entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain (Δh) et la distance horizontale correspondante entre ces deux points (d), exprimée en pourcentage :

$$Pente (\%) = 100 \times \frac{\Delta h}{d}$$

Est considéré comme terrain en pente, pour l'application des règles d'adaptation au sol, un terrain dont la déclivité moyenne est supérieure à 10%.

Toiture-terrasse

Toiture et / ou terrasse dont la pente est inférieure à 5% (au-dessus, c'est une toiture inclinée).

Unité foncière

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Zones humides

Selon le code de l'environnement (article L211-1), les zones humides sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

Annexe n°2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme

Articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 qui s'imposent au PLU.

Article R111-2

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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 R111-26

Modifié par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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.

Annexe n°3 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants

Article 682

(Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 683

(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Article 684

(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 685

(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Article 685-1

(Inséré par Loi n° 71-494 du 25 juin 1971 Journal Officiel du 27 juin 1971)

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.

Annexe n°4 : Servitude du libre écoulement des eaux

Article 641 du Code Civil

(Loi du 8 avril 1898)

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou de la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs, sont portées, en premier ressort, devant le juge de paix du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Annexe n°5 : Espaces boisés

I - Espaces boisés classés

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame quadrillée verte.

Les articles L113-1 et suivants et R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme.

Ils précisent notamment :

- 1) L'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
- 2) Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations.
- 3) La situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan.
- 4) Les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
- 5) Les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation notamment la possibilité pour le Commissaire de la République d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des boisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Commissaire de la République, il est pourvu par l'Administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

II - Espaces boisés non classés

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

- Les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défrichés ou conservés à titre de réserves boisées).
- Les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.
- Les bois de moins de 4 hectares (sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares).

Article L113-1

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Classement et effets du classement

Article R113-1

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L113-1.

Article R113-2

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être.

Annexe n°6 : Essences locales autorisées pour les haies

Les haies peuvent être composées d'une ou plusieurs espèces suivantes :

Caduques :

Amélanchier ☼✱
 Aubépine ☼
 Bourdaine
 Charme commun M
 Cerisier Sainte-Lucie ☼
 Cognassier commun ☼ et du Japon ☼
 Cornouiller : mâle ☼✱, sanguin ☼✱, ornemental ✱
 Cytise ☼
 Erable champêtre ✱
 Forsythia ☼
 Fusain d'Europe ☼
 Groseillier à fleurs ☼
 Hêtre : vert M, rouge
 Lilas commun ☼
 Néflier ☼
 Nerprun ☼
 Noisetier : commun, coudrier
 Orme commun
 Prunellier, ou épine noire ☼
 Prunier, mirobolant ☼
 Seringat ☼
 Sureau noir ☼
 Viorne : lantane ☼, obier ☼✱

Persistants :

Buis
 Berberis : verts, Juliana, stenophylla, Darwinii ☼
 Cotoneaster franchetti
 Eleagnus ebbingei
 Hedera helix
 Houx
 Laurier.
 Laurier du Portugal
 Lauriertin ☼
 Mahonia
 Photinia red robin ☼
 Pyracantha
 Troène commun ☼
 Viburnum Odoratissimum ☼

Les haies brise-vent peuvent être composées d'une ou plusieurs espèces suivantes

Caduques :

Alisier blanc
 Aulne glutineux
 Charme commun M
 Châtaigner ✱
 Chêne : pédonculé M, Sessile M
 Erable champêtre ✱
 Frêne
 Hêtre : vert M, rouge M
 Merisier ☼
 Saule : argenté, marsault
 Sorbier des oiseleurs ☼

Intérêts :

☼ Floraison

✱ Intérêt automnal

M Feuillage marcescent *

* marcescent : se dit du feuillage
roux restant l'hiver sur les arbres

Les espèces interdites en haie d'alignement sont :

Thuyas, cyprès, If.

Plantes invasives :

Espèces exotiques envahissantes	Espèces exotiques envahissantes (milieux frais à humides)
Ailante glanduleux (<i>Ailanthus altissima</i>)	Azolle fausse-filicule (<i>Azolla filiculoides</i>)
Balsamine de l'Himalaya (<i>Impatiens glandulifera</i>)	Aster lancéolé (<i>Aster lanceolatus</i>)
Balsamine du Cap (<i>Impatiens capensis</i>)	Bidens à fruits noirs (<i>Bidens frondosa</i>)
Bambou (<i>Bambusoideae</i>)	Crassule de Helms (<i>Crassula helmsii</i>)
Berce du Caucase (<i>Heracleum mantegazzianum</i>)	Egeria dense (<i>Egeria densa</i>)
Buddléia de David / arbre à papillons (<i>Buddleja davidii</i>)	Elodée de Nuttall (<i>Elodea nuttallii</i>)
Cerisier tardif (<i>Prunus serotina</i>)	Hydrocotyle fausse-renoncule (<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>)
Cytise faux-ébénier (<i>Laburnum anagyroides</i>)	Jussie à grandes fleurs (<i>Ludwigia grandiflora</i>)
Herbe de la Pampa (<i>Cortaderia selloana</i>)	Lagarosiphon (<i>Lagarosiphon major</i>)
Laurier cerise / laurier palme (<i>Prunus laurocerasus</i>)	Lentille d'eau minuscule (<i>Lemna minuta</i>)
Renouée de Sakhaline (<i>Fallopia sachalinensis</i>)	Ludwigie fausse-péplide (<i>Ludwigia peploides</i>)
Renouée du Japon (<i>Fallopia japonica</i>)	Myriophylle du Brésil (<i>Myriophyllum aquaticum</i>)
Rhododendron (<i>Rhododendron</i>)	Sagittaire à larges feuilles (<i>Sagittaria latifolia</i>)
Robiner faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	
Séneçon du Cap (<i>Senecio inaequidens</i>)	
Solidage du Canada (<i>Solidago canadensis</i>)	
Solidage glabre (<i>Solidago gigantea</i>)	

Annexe n°7 : Réglementation sur les plantations en limite de propriété

A72.2.3.3 Les plantations (au voisinage des limites de propriété)

§ 1 Distances et hauteurs

Article 671

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers: »

A défaut de règlements * ou d'usages locaux

* Le « pos » par exemple

— Espaliers; faculté d'appui.

Le mur n'appartient qu'à (B)

(A) n'a pas le droit de planter en espalier.

(B) a le droit de planter en espalier, ses plantations ne pourront dépasser la hauteur « h » du mur.

— Espaliers; hauteur.

Le mur est mitoyen

(A) et (B) ont le droit de planter en espaliers. Si l'espalier de (B) dépasse la hauteur « h » du mur (A) pourra exiger de (B) qu'il soit réduit jusqu'à « h ».

§ 2 Arbres irréguliers

— Distances hauteurs.

Article 672

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent ⁽¹⁾, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

(B) peut exiger que (A):

- ou • arrache l'arbre irrégulier,
- ou • le réduise à la hauteur légale.

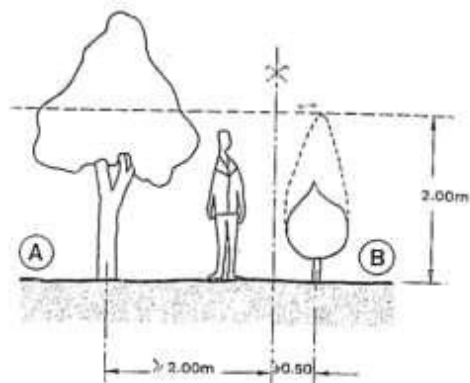
Si l'arbre meurt, ou s'il est coupé ou arraché,

(A) ne pourra le remplacer qu'en le plantant :

- à 2,00 m (ou 0,50 m/arbustes) de la limite.

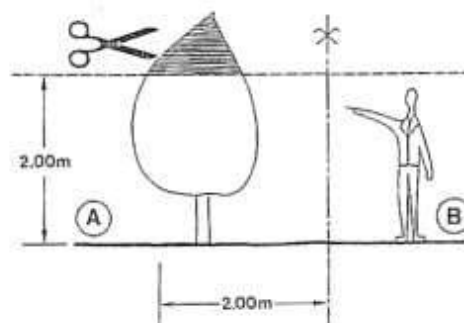
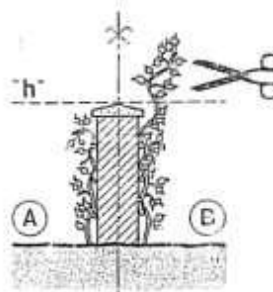
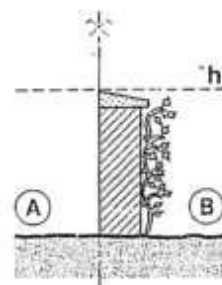
Sauf règlements et usages locaux.

(1) Voir définition plus loin A72.2.4.3 § 3).



A DÉFAUT DE RÉGLEMENTS* OU D'USAGES LOCAUX

* LE "POS" PAR EXEMPLE



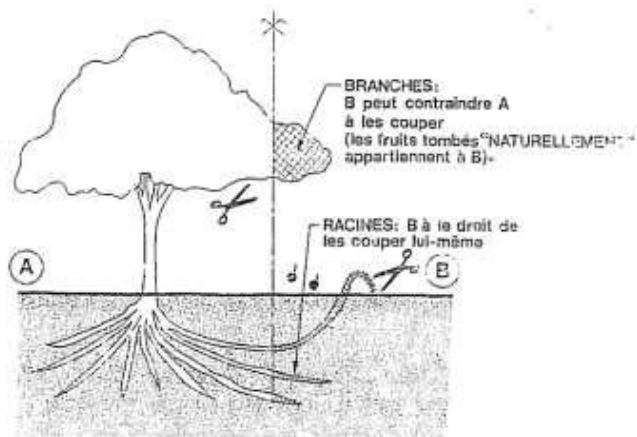
— Branches, racines et fruits.

Article 673

« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont des racines, ronces et brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces, brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux est imprescriptible. »



Annexe n°8 : Détermination de l'isolement acoustique

Détermination de l'isolement acoustique minimal des bâtiments d'habitation contre les bruits des transports terrestres par le maître d'ouvrage du bâtiment, en application de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Article 5 - En application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Article 6 - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

A. Dans les rues en U - Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A) :

- En effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales.
- En effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

B. En tissu ouvert - Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- Pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

	Catégories				
Distance en mètres	1	2	3	4	5
	45 dB(A)	42 dB(A)	38 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
10 15	45 dB(A)	42 dB(A)	38 dB(A)	33 dB(A)	
l+*t	44 dB(A)	41 dB(A)	37dB(A)	32 dB(A)	
20 •oc	43 dB(A)	40 dB(A)	36 dB(A)	31 dB(A)	
25	42 dB(A)	39 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)	
30 40	41 dB(A)	38 dB(A)	34 dB(A)		
	40 dB(A)	37 dB(A)	33 dB(A)		
50 65	39 dB(A)	36 dB(A)	32 dB(A)		
or)	38 dB(A)	35 dB(A)	31 dB(A)		
OU 100	37 dB(A)	34 dB(A)	30 dB(A)		
1 OK	36 dB(A)	33 dB(A)			
125 160	35 dB(A)	32 dB(A)			
	34 dB(A)	31 dB(A)			
200 oc/-\	33 dB(A)	30 dB(A)			
250 •snn	32 dB(A)				

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit :	
	- en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments)	- 3 dB(A)
	- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 6 dB(A)
Portion de façade masquée (1) par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres :	
	- à une distance inférieure à 150 mètres	- 6 dB(A)
	- à une distance supérieure à 150 mètres	- 3 dB(A)
	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres :	
	- à une distance inférieure à 150 mètres	- 9 dB(A)
	- à une distance supérieure à 150 mètres	- 6 dB(A)
Façade en vue directe d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même	
	- façade latérale (2)	- 3 dB(A)
	- façade arrière	- 9 dB(A)
(1) Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade. (2) Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.		

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB(A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- Soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent,
- Soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB(A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Article 7 - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- Par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières.

- A l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB[A])	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB[A])
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Article 8 - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des bâtiments », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Article 9 - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- Dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB(A).

- Dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A).
- Uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27 °C. du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

TITRE III Dispositions diverses

Article 10 - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.

Annexe n°9 : Définition des destinations et sous-destinations de construction

D'après la fiche technique réalisée le 8 juillet 2024 par la DGALN/DHUP

Liste des 5 destinations et des 23 sous-destinations selon les arrêtés du 10 novembre 2016, du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	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
	Hôtel
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Destination « exploitation agricole et forestière »**1. La sous-destination « exploitation agricole »**

Elle recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Les activités agricoles sont définies par le 1^o alinéa de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime (CRPM) comme des « activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (...). »

Ainsi, la sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Les élevages de chiens, de chats ou de chevaux, constituent bien une activité agricole au sens de la définition juridique de l'article L311-1 du CRPM. Il n'en est pas de même des activités de gardiennage. Un chenil destiné au gardiennage de chiens en pension ne relève pas d'une activité agricole mais, dans certains cas, peut être considéré comme une installation nécessaire à une activité agricole d'élevage (cf. CE 6 mars 1991, n°105487 ; CE 6 mai 1996, n° 135979).

Par ailleurs, l'arrêté du 22 mars 2023 a modifié la définition de la sous-destination « exploitation agricole » pour l'élargir aux « constructions ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ». En effet, ces constructions avaient été ajoutées à la liste des constructions et installations qui peuvent être autorisées dans les zones agricoles ou forestières d'un PLU mentionnées à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ou loi ÉLAN. La définition intègre désormais ces constructions sous réserve toutefois que les conditions permettant leur implantation dans ces zones soient respectées, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas être « incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

En revanche, la présente définition ne préjuge pas de l'appréciation des critères d'admissibilité d'un bâtiment prétendument agricole qui en effet doit toujours être nécessaire à une exploitation agricole. Cette appréciation relève de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, et impliquera de vérifier d'une part, la justification du caractère professionnel de l'exploitation agricole et de sa dimension économique, et d'autre part, du caractère nécessaire du bâtiment envisagé à l'exploitation agricole (au regard de ses caractéristiques - cf. CAA Bordeaux, 4e chambre, 17 Décembre 2021, n° 19BX02911).

2. La sous-destination « exploitation forestière »

Elle recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (en particulier : maisons forestières et scieries).

Destination « habitation »

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

3. La sous-destination « logement »

Elle 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.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire (au titre de résidence principale ou secondaire), locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps.

En revanche, dans la mesure où le pétitionnaire le précise dans le dossier de demande d'autorisation, notamment dans la notice de présentation du projet, cette sous-destination pourra recouvrir également :

- Les chambres d'hôtes au sens des articles L324-3 et D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de quinze personnes où l'accueil est assuré par l'habitant ;
- Les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales (https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/09.02.2022_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes_def_light_vdef.pdf).

La sous-destination « logement » comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants - dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de « co-living »). Ces locaux ont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privatifs (chambre, salle de bain, petite cuisine) et partagés (salon, salle de sport, bibliothèque, spa...). Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés (Wifi, ménage, parking...) et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.

4. La sous-destination « hébergement »

Elle 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.

Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale.

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté codifié à l'article L631-11 du code de la construction et de l'habitation, les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ont une destination, au regard des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, qualifiable à la fois « d'hébergement » et « d'hébergement hôtelier et touristique » selon les dispositions applicables à cette date. Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 a divisé la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » en deux sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques », ce qui revient à donner aux RHVS une triple sous-destination correspondant soit à « hébergement » dans la destination « habitat », soit aux sous-destinations « hôtels » ou « autres hébergements touristiques » dans la destination « commerce et activité de service ».

Destination « commerce et activité de service »

5. La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

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

Elle recouvre d'une part « les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle », c'est-à-dire tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés.

Elle recouvre également « les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ». Il s'agit là principalement des « drives » organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton : « drives piétons ».

On notera que les locaux utilisés pour la livraison tels que les « dark stores » et « dark kitchens » relèvent d'une autre sous-destination : respectivement « entrepôt » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Cette sous-destination inclut d'autre part les « constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services » pour intégrer l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc..) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc...). L'activité artisanale peut se définir en application des articles L111-1 à L111-3 du code de l'artisanat, et en fonction de la liste établie par l'article R111-1 du même code.

6. La sous-destination « restauration »

Elle recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Cette sous-destination inclut les restaurants « traditionnels » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter.

Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait. Ces locaux sont rattachés à la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

7. La sous-destination « commerce de gros »

Elle recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (par exemple : enseigne « Métro », grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.).

8. La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

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

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin, etc.) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

L'arrêté du 22 mars 2023 a ajouté les termes « notamment médicaux » pour indiquer plus clairement que la définition concerne les constructions destinées à recevoir les patients des professionnels médicaux (les médecins, les sage-femmes et les chirurgiens-dentistes) et paramédicaux (les infirmiers, les masseurs-kinésithérapeutes, les orthophonistes, les préparateurs en pharmacie, etc.).

Cette sous-destination inclut également les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », etc. On y trouve également les salles de sport privées, le spa, etc.

9. La sous-destination « hôtels »

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

Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L311-6 du code du tourisme.

10. La sous-destination « autres hébergements touristiques »

Elle recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :

1. Les résidences de tourisme (L321-1 à L321-4 du code de tourisme) ;
2. Les villages de vacances (L325-1 du code du tourisme ; articles D325-1 à D325-3-4 du code du tourisme) ;
3. Les maisons familiales de vacances (articles D325-13 à D325-22 du code du tourisme).

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières (https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/09.02.2022_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes_def_light_vdef.pdf).

Le classement en « autres hébergements touristiques » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés, comme le prévoit l'article D325-1 du code du tourisme. Ainsi, une résidence ou des maisons familiales de vacances appartenant à une personne morale de droit public, et destinées à assurer un séjour de vacances à des enfants dans le cadre de colonies de vacances, ou à des familles ayant des revenus modestes, relèvera également de cette sous-destination même si son exploitation globale n'a pas de caractère commercial.

11. La sous-destination « cinéma »

Elle recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (exemple : bibliothèque municipale, piscine, etc.), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée, etc.

12. La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

Elle recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs

groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions des détenteurs d'une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public (mairie, préfecture, etc.), ainsi que la plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).

Elle s'applique également aux locaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ex : URSSAF) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transports public, etc.), dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public.

Ce caractère substantiel de l'accueil du public n'est pas quantifié (il n'est pas nécessaire que plus de 50% de la surface de plancher du bâtiment soit dédié à l'accueil du public) mais estimé au regard des missions de service public qui y sont exercées.

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, dont les maisons « France services ».

Les constructions des administrations dont l'accueil du public est annexe sont assimilées à la sous-destination « bureau ». En effet, la distinction entre les bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux « tertiaires » du secteur privé ne se justifie que par la nature de ses occupants mais pas du point de vue des règles d'urbanisme qui pourraient leur être applicables dans un PLU (hauteur, stationnement, assainissement, etc.).

13. La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Elle 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.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, etc.

Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.

14. La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Elle 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.

Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, etc.), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (article L6323-3 du code de la santé publique).

15. La sous-destination « salles d'art et de spectacles »

Elle recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

16. La sous-destination « équipements sportifs »

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football, etc.) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

17. La sous-destination « lieux de culte »

Elle recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Elle a été créée par l'arrêté du 22 mars 2023 afin de désigner spécifiquement les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte.

L'article 7 de la loi n° 2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L422-5-1 instaurant la consultation préalable du représentant de l'Etat dans le département pour tout projet portant sur des constructions et installations destinées à l'exercice d'un culte. La création de la nouvelle sous-destination spécifique aux lieux de culte facilitera la procédure mise en œuvre pour l'application de ces dispositions.

18. La sous-destination « autres équipements recevant du public »

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

Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association.

Cette sous-destination recouvre également les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de trois mois consécutifs.

Il n'en est pas de même pour les terrains familiaux locatifs qui accueillent des constructions et dont le mode de gestion et d'attribution par un bailleur social les fait relever logiquement de la sous-destination « logement ».

Note : cette sous-destination ne correspond pas à la définition des « établissements recevant du public » au sens du code de la construction et de l'habitation.

Destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »

19. La sous-destination « industrie »

Elle recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Cette sous-destination regroupe les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (notamment les exploitations minières, et gisements), ainsi que les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire d'autre part, qui concernent des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc.), la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture).

Cette sous-destination recouvre également les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, celles-ci pouvant générer des nuisances.

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

20. La sous-destination « entrepôt »

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

Elle recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique. Cette sous-destination intègre donc les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés au client tels que les « dark stores », qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises.

Elle recouvre également les « data centers ».

Les équipements de logistique urbaine de proximité entrent également dans cette catégorie d'entrepôt. En effet, ces locaux sont affectés à des activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final.

21. La sous-destination « bureau »

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

Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité sont rattachées à cette sous-destination « bureau ».

22. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

Elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.

23. La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »

Elle recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

Constructions multi-destinations et locaux accessoires

Coexistence de plusieurs destinations au sein d'un même bâtiment

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU (article R151-37 du CU).

Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations car il n'existe aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

Cas des locaux accessoires

L'article R151-29 du code de l'urbanisme précise que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Par conséquent, les

locaux accessoires sont soumis aux mêmes dispositions réglementaires que la construction principale.

La fiche technique « lexique national de l'urbanisme » précise la définition du local accessoire : « *Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.* »

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

Exemples de locaux constituant l'accessoire d'une construction :

- Le logement des pompiers, nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;
- Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R151-23 et R151-25 du code de l'urbanisme.

Attention, il n'existe pas de définition légale ou réglementaire du lien de nécessité à l'exploitation agricole. Toutefois, la jurisprudence administrative apporte des éléments de réponse. Ainsi, le logement de l'agriculteur n'est pas systématiquement considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole, il faut que le lien de nécessité soit avéré. Le juge administratif a en effet pu considérer qu'était nécessaire à l'exploitation agricole le logement d'un éleveur de bétail en raison de l'obligation d'être en permanence à proximité de son élevage.

Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole, et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».