

Région Auvergne-Rhône-Alpes
Département de l'Ardèche
Commune de Satillieu



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - Règlement

Dossier arrêté par décision du Conseil Municipal

Le 9 juillet 2024



Ingénieurs conseils en bâtiment et urbanisme durables
15 chemin de saint Christol – 26790 Tulette
contact@dedale-scop.fr - www.dedale-scop.fr



Thibaut Doucerain • Paysagiste DPLG
3 rue de l'Ecole 13100 Aix-en-Provence
contact@thibautdouceain.fr-0661908416



Bureau d'études en environnement
47 av. des Ribas, 13 770 VENELLES
74 av. Georges Bonnac, 33 000 BORDEAUX

www.mtda.fr
mtda@mtda.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
DG 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme	5
DG 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations-	5
DG 3 - Rappel des procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol	6
3.1 - Réglementation concernant les résidences mobiles de loisirs et les caravanes	6
3.2 - Projet à proximité des cours d'eau - Plan de prévention des risques inondations	6
3.3 - Plan de prévention des risques naturels	6
3.4 - Protection au titre des abords d'un monument historique	6
3.5 - Réglementation de boisement	7
3.6 - Espaces boisés classés	7
3.7 - Réglementation portant sur l'assainissement	7
DG 4 - Division du territoire en zones	7
DG 5 - Adaptations mineures	8
DG 6 - Reconstruction a l'identique en cas de sinistre	8
DG 7 - Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	8
DG 8 - Bâtiment en zone A et N pouvant changer de destination	8
DG 9 - Marge de recul et prescriptions réglementaire le long des routes départementales	9
DG 10 - Rappel des dispositions à appliquer en matière de protection incendie.	10
DG 11 - Application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme	11
DG 12 - Préservation et création de cheminements modes doux	11
DG 13 - Dérogation aux règles d'implantation	11
DG 14 : Récupération des eaux de pluies	11
DG 15 - Dispositions à appliquer en matière de protection environnementale	12
15.1 - Protection des zones humides.....	12
15.2 - Protection des trames vertes et bleues.....	12
DG 16 - Dispositions liées à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétique	13
16.1 - Énergie grise	13
16.2 - Énergie renouvelable	13
DG 17 - Dispositions particulières liées aux règles d'éloignement et de réciprocité	13
DG 18 - Le droit de préemption urbain	13
I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	15
1 - Usages, affectation des sols, natures d'activités dans chaque type de zone du PLU.	15
2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations	15
2.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites	15
2.2 - Usages et affectation des sols, types d'activités admis sous condition particulière	16
3 - Mixité sociale et fonctionnelle	21
II - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	22
1 - Volumétrie et implantation des constructions	22
1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	22
1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	23
1.3 - Hauteur maximum des constructions.....	24
1.4 - Coefficient d'emprise au sol	25
2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
2.1 - La tenue des parcelles	25
2.2 - L'adaptation au terrain et a l'environnement.....	25
2.3 - Le volume et l'aspect architectural	26
2.4 - Toitures.....	26

2.5 - Les murs, les enduits, les façades, les éléments de surface :	27
2.6 - Les ouvertures.....	27
2.7 - Les menuiseries extérieures	28
2.8 - Les locaux annexes.....	28
2.9 - Les devantures de magasins	28
2.10 - Les équipements.....	28
2.11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	28
2.12 - Règles différenciés pour prendre en compte les risques inondations et de submersion	29
2.13 - Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux.....	29
2.14 - Dans le périmètre des monuments historiques (Cf plan de zonage).....	29
3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	29
3.1 - Surface non imperméabilisées ou éco-aménageables	29
3.2 - Obligations en matière d'espaces libres et de plantation, aire de jeux et de loisirs	30
3.3 - Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :.....	30
3.4 - Les clôtures et les haies (sauf agricole)	30
3.5 - Les portails et portillons	31
3.6 - Les plantations.....	31
4 - Stationnement	31
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	33
1 - Desserte par les voies publiques ou privées	33
1.1 - Limitation des accès sur les routes départementales (cf DG7)	33
1.2 - Accès des terrains	33
1.3 - Voirie.....	33
2 - Desserte par les réseaux	34
2.1 - Eau potable.....	34
2.2 - Assainissement	34
2.3 - Electricité, téléphonie, communication électronique et numérique	35
2.4 - Collecte des déchets	35
ANNEXES	36
1 - Fiche des essences végétales recommandées sur le territoire communal	36
2 - Nuancier des couleurs	37
3 - Lexique national d'urbanisme	38

PREAMBULE

La commune de Satillieu a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) par délibération en date du 10 juillet 2015.

Depuis le 1er janvier 2016, le décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme.

Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1er janvier 2016.

Ainsi la commune de Satillieu a fait le choix de prendre en compte dès à présent les différentes évolutions liées à la partie réglementaire du PLU.

Le présent règlement est conforme aux dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 Décembre 2015. Il contient des règles écrites et graphiques ; celles-ci ont valeur réglementaire. Elles s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris à celles non conformes avant l'approbation du PLU.

En référence aux articles L152-4 et L152-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- Mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène ou d'isolation phonique, thermique ou de sécurité,
- Travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans la construction.

Le pétitionnaire devra fournir une notice (réf. PC M 14 – article R 431-8 du Code de l'Urbanisme) qui traitera entre autres les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères en motivant les dérogations au règlement du PLU.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Satillieu. Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS—

Le présent règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme, figurant au chapitre I du Titre I du Livre I du Code de l'Urbanisme.

Cependant, sur le territoire communal :

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la santé Publique
- Le Code Civil
- Le Code de la construction et de l'habitation
- Le Code de la Voirie Routière
- Le Code Général des Collectivités Territoriales
- Le Code Rural et de la Pêche Maritime
- Le Code Forestier
- Le Code du Patrimoine
- Le Code de l'Environnement
- Le Code Minier
- Le Règlement Sanitaire et Départemental, etc...
- Les autres législations et réglementations en vigueur

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

f) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

DG 3 - RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le permis de construire (article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation.

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Le permis de démolir est obligatoire dans les périmètres de protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites protégés.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L. 311-2 du Code Forestier.

3.1 - Réglementation concernant les résidences mobiles de loisirs et les caravanes

Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an (consécutifs ou non) est subordonné à l'obtention d'une autorisation (article R. 421-23-d du Code de l'Urbanisme). Cependant une règle constante s'applique quel que soit le type de zonage traversé par un cours d'eau à savoir que tout type de construction est interdit à l'intérieur d'une bande de 10.00 m comptée à partir de la berge. Cette règle ne s'oppose pas aux prescriptions particulières édictées par la réglementation applicable en zone inondable.

3.2 - Projet à proximité des cours d'eau - Plan de prévention des risques inondations

Les autorisations d'urbanisme concernant des projets à proximité des cours d'eau pourront faire l'objet de prescriptions particulières concernant le risque inondation.

La commune Satillieu est couverte par un Plan de prévention du risque inondation lié à l'Ay et ses affluents, approuvés le 05/09/05. L'application stricte des dispositions contenues dans ce document est obligatoire. Chaque parcelle comprise dans le périmètre du PPRI porté au plan de zonage du PLU devra faire l'objet d'une attention particulière. Il devra notamment être vérifié sur quel type de zone (du PPRI) est classée la parcelle. En zone rouge toute nouvelle construction est interdite.

Même en absence de PPRI, une règle constante s'applique quel que soit le type de zonage traversé par un cours d'eau, à savoir que tout type de construction est interdit à l'intérieur d'une bande de 10.00m comptée à partir de la berge.

3.3 - Plan de prévention des risques naturels

Les zones de la commune concernées par un risque de mouvement de terrain devront faire l'objet d'une attention particulière, des prescriptions constructives ou environnementales pourront être imposées. Dans certain cas, une étude de sol pourra être exigée en amont de la construction.

3.4 - Protection au titre des abords d'un monument historique

La protection au titre des abords est une servitude d'utilité publique dont le but est la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel.

Deux monuments historiques sont présents à Satillieu :

- Le Presbytère de Satillieu
- La grande croix de peste à bubons et personnages situé dans l'église.

Les servitudes de protection des abords des Monuments Historique s'appliquent à tous les immeubles et les espaces situés à la fois dans un périmètre de 500m de rayon autour des monuments et dans leurs champs de visibilité.

Tous les travaux à l'intérieur de ce périmètre ou susceptibles de modifier l'aspect des abords, sont soumis à autorisation et doivent avoir recueilli l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

3.5 - Réglementation de boisement

La commune de Satillieu est couverte par un règlement de boisement, approuvé le 2 Aout 2000 par la préfecture de l'Ardèche. La prise en compte des dispositions contenues dans ce document est obligatoire.

3.6 - Espaces boisés classés

Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, 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.

Au titre de l'article L.113-2 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 au chapitre 1er 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'État 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.

3.7 - Réglementation portant sur l'assainissement

La commune de Satillieu est couverte par un règlement du service assainissement collectif, approuvé en 2001, et par un règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC). Les règlements sont joints en annexe du règlement du PLU. La prise en compte des dispositions contenues dans ces documents est obligatoire.

DG 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

pour les zones urbaines : Ua, Ub, Uc, Uh, Ue, Ue1, Ueq, Ues, Ut

(articles– R.151-18 du Code de l'Urbanisme)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

pour les zones agricoles : A, Ap,

(articles– R.151-22 – R.151-23 du Code de l'Urbanisme)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

pour les zones naturelles et forestières : N, Np, Nc, Nt

(articles - R.151.24 - R.151.25 du Code de l'Urbanisme)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

DG 5 - ADAPTATIONS MINEURES

En application du Code de l'Urbanisme, les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par « adaptation mineure », il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation n'est possible pour les articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles dictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

DG 6 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

DG 7 - RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

DG 8 - BATIMENT EN ZONE A ET N POUVANT CHANGER DE DESTINATION

En application de l'article L – 151-11 du Code de l'Urbanisme, la commune de Satillieu a établi une liste de bâtiments situés en zone A et N pouvant changer de destination.

Liste des Bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination :

Description du bâti				Réseaux						
				Réseau d'eau		Electricité	Routier		Transport scolaire	Déchet
N°	Lieu-dit	Parcelles	Caractère patrimonial	Potable	Assainissement		Voirie	Déneigement		
1	Grandes Fauères	AC 106	Grange accolée à un habitat traditionnel	Oui	Non collectif	Oui	Oui	Oui	A proximité	Oui
2	Grandes Fauères	AC 107	Grange accolée à un habitat traditionnel	Oui	Non collectif	Oui	Oui	Oui	A proximité	Oui
3	Merceron	AT 130	Construction traditionnelle	Oui	Non collectif	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
4	Tuilière de Clot	AK 45	Construction traditionnelle	Oui	Collectif	Oui	Oui	Non	A proximité	Oui
5	Collier	AL 444	Construction traditionnelle	Oui	Non collectif	Oui	Oui	Oui	A proximité	Oui

6	Le Mont	AI 230	Construction traditionnelle	Oui	Collectif	Oui	Oui	Oui	Non	Oui
7	Petit Sauzet	BL 83	Bergerie et Grange traditionnelle	Oui	Non collectif	Oui	Oui	Non	A proximité	Oui
8	La Bessie	AL 53	Grange accolée à un habitat traditionnel	Oui	Non collectif	Oui	Oui	Oui	A proximité	Oui
9	Suc d'Arthieux	AI 324	Grange accolée à un habitat traditionnel	Oui	Non collectif	Oui	Oui	Oui	Non	Oui
10	La Blachonne	AE 176	Grange accolée à un habitat traditionnel	Oui	Non collectif	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
11	Le Pinet	AY 81	Grange accolée à un habitat traditionnel	Oui	Non collectif	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
12	Freychuret	AO 543	Construction traditionnelle	Oui	Collectif	Oui	Oui	Oui	Non	Oui
13	Mahusier	AO 484	Grange accolée à un habitat traditionnel	Oui	Collectif	Oui	Oui	Oui	Non	Oui
14	Petit Mayard	BP 118	Construction traditionnelle	Oui	Non collectif	Oui	Oui	Oui	Non	Oui
15	La Thie	AH 24	Construction traditionnelle	Oui	Collectif	Oui	Oui	Oui	Non	Oui

DG 9 - MARGE DE REcul ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRE LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

En bordure de routes départementales et au-delà des portes d'agglomération, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage et rappelées dans le tableau suivant, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

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

Les reculs particuliers suivants sont en outre, à respecter, au-delà des limites d'agglomération :

MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE			
Numér	Classement réseau	Habitation	Autres constructions
RD 578	N3	35mètres;	35 mètres;
RD 115	N2	35mètres;	35 mètres;
RD 480	N2	35mètres;	35 mètres;
RD 236	N1	35mètres;	35 mètres;

Pour le réseau N3, ce recul peut être réduit sans toutefois être inférieur à 15 mètres sous réserve que soit réalisée une étude précise pour chaque zone.

Recul des obstacles latéraux :

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

Recul des extensions de bâtiments existants :

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles.

Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route.

Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Écoulement des eaux pluviales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans le cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluie ailleurs que dans les fossés de celle-ci, le rejet d'eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté ;
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention ;
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil départemental. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement le nécessitant.

DG 10 - RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE.

La commune doit fournir au service de la protection civile, en 5 exemplaires, un plan topographique au 1:110.000 ème avec :

- relevé des points d'eau,
- rivières et canaux,
- mares et étangs,
- citernes et leur contenance,
- réservoirs de distribution d'eau.

Il est souhaitable que les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public aient un diamètre interne égal ou supérieur à 100 mm, afin que les poteaux d'incendie de 100 mm (NFS GI- 213) implantés soient alimentés correctement.

La distance maximum entre deux poteaux d'incendie doit être de 400 mètres en agglomération et 800 mètres hors agglomération.

L'urbanisation future de la commune doit prendre en compte les prescriptions du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie approuvé par arrêté (arrêté S.D.I.S N°2017-640) du préfet en janvier 2017.

Toute nouvelle construction située à plus de 200 m d'un poteau d'incendie devra prévoir un dispositif de protection incendie. La priorité est donnée à l'utilisation de points d'eau naturelle utilisable en permanence ou, à défaut, à l'aménagement de réserves artificielles en des endroits judicieusement choisis par rapport aux bâtiments et équipements à défendre. La solution technique sera définie en partenariat avec le Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS).

DG 11 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « *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* ».

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite de l'opération.

La commune s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Les règles du PLU s'appliqueront à toutes les constructions.

DG 12 - PRESERVATION ET CREATION DE CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

DG 13 - DEROGATION AUX REGLES D'IMPLANTATION

Au titre des articles L.152-5 et R.152-5 du Code de l'urbanisme il est rappelé que :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code. »

Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation.

DG 14 : RECUPERATION DES EAUX DE PLUIES

La récupération des eaux de pluie est autorisée sous réserve qu'elle soit effectuée à l'aval de toitures inaccessibles et que leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'effectuent dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne :

- Les usages autorisés :
 - Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ;
 - À l'intérieur des habitations : alimentation des chasses d'eau et lavage des sols
 - A titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du ministère en charge de la santé) de l'eau de pluie, assurant notamment sa désinfection ;

- Les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable ;

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public (ERP) est strictement interdite.

- Les règles techniques générales :
 - Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit ;
 - A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.
- Les règles techniques spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :
 - Dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différente (eau potable/eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillables.
 - Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérées de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

DG 15 - DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

15.1 - Protection des zones humides

Les zones humides présentes sur la commune de Satillieu et indiquée sur le plan de zonage sont totalement inconstructibles et préservées de toute activité industrielle ou minière.

Dans ces zones, des aménagements légers à but pédagogiques ou liés aux activités qui participent à la gestion et à l'entretien de la zone humides sont tolérés (chemins piétons, panneaux d'information, balises, etc...). Ils devront se faire autant que possible en bordure des zones humides, et devront être compatibles, le cas échéant, avec le plan de gestion du site. Ces aménagements seront également potentiellement soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Police de l'eau (article R.214-1 du Code de l'Environnement).

Pour les zones humides situées en zone urbanisées, les constructions pourront être autorisées, mais devront s'attacher à réduire leur impact sur la zone humide concernée. Les mesures de réduction de l'impact consistent par exemple à :

- Placer la construction à proximité de la route d'accès et non pas en fond de parcelle.
- Limiter l'emprise de la construction
- Ne pas construire d'ouvrages en profondeur tels que cave, garage ou piscine.
- Respecter des exigences en termes de maintien de surfaces libres.

Il est rappelé que toutes constructions ou travaux en zone humide, même en milieu urbain, sont soumis à la Loi sur l'Eau et dépendent du régime de la déclaration si la surface de zone humide impactée est supérieure à 0.1ha et de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1ha (Rubrique 3.3.1.0 de l'Article R. 214-1 du Code de l'Environnement). Les inspecteurs de la Police de l'Eau évalueront au cas par cas la pertinence des mesures compensatoires proposées en application du SDAGE.

15.2 - Protection des trames vertes et bleues

Les trames vertes et bleues (TVB) sont l'ensemble des continuités écologiques. Afin de préserver et restaurer les continuités écologiques repérées dans le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions particulières fixées ci-après :

- Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants, dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.
- Les travaux, ouvrages et installations légères, ayant pour objet de permettre la découverte du milieu naturel par le public, ou la gestion et la restauration du milieu naturel, sous réserve qu'ils soient

parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels.

- Les extensions mesurées
- Les dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau. Les clôtures doivent être ajourées à 70% minimum et/ou doublées d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;
- Les exhaussements et les affouillements, exclusivement liés soit à la restauration écologique des lieux, à la gestion du risque inondation ou à un projet de construction.
- Les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou au service public.
- Les constructions nouvelles et extensions liées aux exploitations agricoles existantes et à proximité de celles-ci.

DG 16 - DISPOSITIONS LIEES A L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA TRANSITION ENERGETIQUE

16.1 - Énergie grise

L'amélioration de la performance environnementale d'un bâtiment s'appuie sur la réduction de ses impacts environnementaux tout au long de son cycle de vie (de la production des éléments le composant à sa démolition). Afin de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, les choix de matériaux intégreront aux côtés des critères de performances techniques, impact sanitaire et économique, l'analyse de l'impact environnemental de ces matériaux, notamment en termes d'énergie grise.

Les concepteurs ne choisissent que des matériaux dont l'impact sur l'environnement et sur la santé aura été minimisé.

16.2 - Énergie renouvelable

Il est autorisé la réalisation d'équipement de production d'énergie renouvelable sous condition qu'ils ne rentrent pas en contradiction avec d'autres enjeux importants, tels que l'insertion urbaine et paysagère, la commodité d'usages, les contraintes techniques d'implantation.

Afin de favoriser le développement de l'énergie solaire, il sera privilégié au maximum des surfaces de façades et de toitures orientées sud pour les versants de l'adret.

L'installation d'une éolienne domestique est interdite dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Les parcs éoliens au sol sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Leur implantation sera conditionnée au respect d'une distance d'éloignement supérieur de 200m de celle des textes en vigueur. Ils devront être en dehors des champs de visibilité des monuments historiques.

Dans la mesure du possible, pour les constructions à usage d'habitations, il sera privilégié des équipements de production d'énergie renouvelable d'origine solaire et de biomasse (bois, granulés, etc.).

DG 17 - DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AUX REGLES D'ELOIGNEMENT ET DE RECIPROCITE

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant une autorisation d'urbanisme, à l'exception des extensions de constructions existantes.

DG 18 - LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (DPU) est institué sur l'ensemble des zones U du PLU, comme outil de maîtrise foncière et de gestion du développement de la commune.

I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1 - USAGES, AFFECTATION DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES DANS CHAQUE TYPE DE ZONE DU PLU.

La zone UA, recouvre le secteur du bourg de la commune de Satillieu. Il s'agit de l'hypercentre de la commune. Zone à l'habitat dense, elle remplit une pluralité de fonctions non nuisantes (habitat, commerces, services municipaux...). Elle constitue l'identité historique du bourg.

La zone UB, est une zone intermédiaire en lien direct avec le centre historique de la commune. Zone à l'habitat dense, elle remplit une pluralité de fonctions non nuisantes (habitat, commerces, services municipaux...).

La zone UC, correspond aux zones d'extension et de développement du bourg. La vocation principale de cette zone est l'habitat.

La zone UH, correspond à des secteurs de hameaux qui pourront être densifiés.

La zone UE, est une zone urbaine mais spécifiquement réservée à des activités économiques artisanales et industrielles, mais aussi commerciales et tertiaires.

La zone UE1, est une zone urbaine mais spécifiquement réservée à des activités économiques artisanales et industrielles. Les activités commerciales n'y sont pas autorisées.

La zone Ueq, correspond à une zone à vocation d'équipement. Elle accueille la salle polyvalente, salle associative, terrains de sport, services techniques, gendarmerie, centre de secours et d'incendie, maison de santé, etc.

La zone Ues, est une zone urbaine à vocation d'équipements sociaux spécifiquement réservée au maintien de la maison de retraite et à un projet de maison sénior.

La zone Ut, est une zone urbaine à vocation d'équipement touristique et de loisir.

La zone A, est une zone qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La vocation de la zone est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. L'agriculture y est l'activité dominante.

La zone Ap, est une zone agricole protégée en raison de la qualité de sa biodiversité qui est non constructible.

La zone N, est une zone naturelle ou forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt historique, esthétique ou écologique.

La zone Np, est une zone naturelle protégée en raison de la qualité de sa biodiversité qui est non constructible.

La zone Nc, est une zone correspondante à l'emprise foncière du cimetière ;

La zone Nt, est une zone naturelle de tourisme et de loisirs qui accueille aujourd'hui un camping et d'autres activités de plein air qui reçoivent du public.

2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

2.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites

Sont interdits en zones UA, UB, UH, UC, UE, Ueq, Ues, UT, A (AP) et N (NT, NJ, NC, NP) :

- L'ouverture et l'installation de carrière ;
- les bâtiments agricoles nouveaux (à l'exception de la zone A) ;

- Les nouveaux bâtiments pour activités industrielles (à l'exception de la zon UE).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation et à enregistrement (à l'exception des zones A, UE) ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone,
- L'installation des caravanes et camping-car hors des terrains aménagés, hors garage et d'une durée supérieure à 3 mois ;
- Le développement des habitations légères de loisirs (HLL)(à l'exception de la zone Nt) ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone ;
- Le défrichage, sauf si une dérogation à été délivrée par l'autorité administrative.
- La transformation des rez-de-chaussée commerciaux du secteur défini en zone UA et UB au titre de la préservation d'un linéaire commercial (Cf plan de zonage).

Sont interdits en zones N, Ap et Np :

- Les parcs ou centrales photovoltaïques au sol ;

2.2 - Usages et affectation des sols, types d'activités admis sous condition particulière

Les constructions et types d'activités admis sur les différentes zones sont spécifiées le tableau de synthèse joint au présent règlement, auxquels s'ajoutent celle qui suivent :

Sont autorisés en zones UA, UB, UC et UH

- Les annexes de types abris de jardin, carport, garage, pool house, sont autorisé à condition qu'elles soient implantées à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation, que la surface totale d'emprise au sol n'excède pas 50m² et ne comprennent qu'un seul niveau.
- En zone UH uniquement, sont autorisés les abris pour animaux non rattaché à une construction à condition d'avoir une emprise au sol inférieur à 20m², de garder au moins un des quatre cotés entièrement ouvert, et d'être strictement réserver à l'abri des animaux et du fourrage.
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ;
- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées soumise à déclaration existantes sous réserve que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général.

Sont autorisé en zones UE et UE1

- Les lotissements et construction à usage d'activités industriel, artisanal et commercial (à l'exception des zones UE1 où les activités commerciales ne sont pas autorisées).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ;
- les aires de stationnement ;
- les affouillements et exhaussement de sol liés aux aménagements et constructions autorisés dans cette zone ;

Sont autorisé en zones UT

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ;

- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole ;
- les aires de stationnement ;
- les affouillements et exhaussement de sol liés aux aménagements et constructions autorisés dans cette zone ;

Sont autorisés en zones A :

- L'aménagement et le changement de destination (dans le volume existant) des bâtiments inscrits dans la liste des « bâtiments pouvant changer de destination » (DG8) ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricole, lorsque l'activité constitue un prolongement de l'acte de production.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole).
- Les serres et tunnels liés à l'activité des exploitations agricoles ;
- Les activités de tourisme à la ferme liées à une exploitation agricole par aménagement de bâtiments agricoles existant et de caractère.
- Les terrains de camping et de caravaning liés à l'exploitation agricole
- Les abris de jardin de moins de 8m² ;
- Les abris pour animaux non rattaché à une construction à condition d'avoir une emprise au sol inférieure à 20m², de garder au moins un des quatre cotés entièrement ouvert, et d'être strictement réserver à l'abri des animaux et du fourrage.
- La reconstruction à surface identique d'un bâtiment démolis de moins de 10 ans ;
- Les retenues collinaires de type étang sous réserve de respecter la réglementation nationale en vigueur ;
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante, à condition qu'elle soit implantée à moins de 20 m de l'habitation et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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.

Sont autorisés en zones N, :

- Les abris de jardin de moins de 8m² ;
- Les abris pour animaux non rattaché à une construction à condition d'avoir une emprise au sol inférieure à 20m², de garder au moins un des quatre cotés entièrement ouvert, et d'être strictement réserver à l'abri des animaux et du fourrage.
- La reconstruction à surface identique d'un bâtiment démolis de moins de 10 ans ;
- Les retenues collinaires de type étang sous réserve de respecter la réglementation nationale en vigueur ;
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante, à condition qu'elle soit implantée à moins de 20 m de l'habitation et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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.

Sont autorisés en zones Ap et Np :

- L'aménagement et le changement de destination (dans le volume existant) des bâtiments inscrits dans la liste des « bâtiments pouvant changer de destination » (DG8) ;

Sont autorisés en zone NC :

- Tout travaux qui permettent l'entretien et le développement du cimetière ;

Sont autorisés en zone NT :

- Le développement des habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes ;

TABLEAU DE SYNTHÈSE

Destinations	Sous-destinations	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UH	Zone UE	Zone Ueq	Zone Ues	Zone UT	Zone A	Zone AP	Zone N	Zone NP	Zone NT	Zone NC	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X ¹	X ¹	X ¹	X ¹					X ²						<p>¹Seuls sont autorisés les aménagements et les extensions des bâtiments agricoles existants.</p> <p>²Toutes constructions, extensions et aménagements liés à l'activité des exploitations agricoles sont autorisées.</p>
	Exploitation forestière											X ³				<p>³ Toutes constructions, extensions et aménagements liés à l'activité des exploitations pastorales et forestières, dont la réalité économique est établie, sont autorisés.</p>
Habitation	Logement	X	X	X	X	X ⁴			X ⁴	X ⁵ X ⁶		X ⁵		X ⁴		<p>⁴Sont autorisées les constructions à usage d'habitation uniquement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone. Leur emprise au sol ne doit pas dépasser la moitié de celle de la construction à usage d'activités et leur surface de plancher ne doit pas excéder 120 m² ;</p> <p>⁵pour les bâtiments existants à usage d'habitation : Pour les bâtiments de plus de 250 m² de surface de plancher : les rénovations, réhabilitations et les transformations sont autorisées dans l'enveloppe du bâtiment ; Pour les bâtiments de plus de 60 m² et de moins de 250 m² de surface de plancher : les extensions mesurées, sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher totale (bâtiment initial et extension) de 250 m² après travaux et sans pouvoir augmenter de plus de 50% la surface de plancher initiale. Les annexes (non accolé au bâtiment principal, de type abris de jardin, garage, pool house) sont autorisés à condition qu'elles soient d'un seul niveau, qu'elles n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol (total des annexes), qu'elles soient situées à 20 mètres maximum de la construction principale.</p> <p>⁶Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole dont la réalité économique est établie ; De plus, un seul bâtiment d'habitation sera autorisé par exploitation, celui-ci devra se situer à moins de 50 mètres du bâtiment agricole principal.</p>
	Hébergement	X	X						X ⁷							
Commerce et activités de service	Artisanat et de commerce détail	X ⁸	X ⁸			X ⁹ X ¹⁰										<p>⁸La surface de plancher des bâtiments artisanaux ne doit pas dépasser 200m² ; Les lotissements à usage d'activités (artisanales, commerciales), sont interdits ;</p> <p>⁹Les activités de commerces sont interdites en zone UE1 ;</p> <p>¹⁰Sont autorisées les constructions et installations à usage commercial sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités artisanales et industrielle existantes et dans une limite de 250m² de surface de vente ;</p>
	Restauration	X	X						X					X		
	Commerce de gros					X										
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X ¹¹	X ¹¹			X			X ¹²					X ¹²		<p>¹¹La surface de plancher des bâtiments ne doit pas dépasser 100m² ;</p> <p>¹²Seules sont autorisées les activités de services liées aux loisirs ou au tourisme ;</p>

	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X ¹⁴	X ¹⁴				X	X ¹³ X ¹⁴		X ¹⁴		X ¹⁵	<p>¹³Sont autorisées les terrains de camping et de caravaning liés à l'activité agricole ;</p> <p>¹⁴Seuls sont autorisés les activités de tourisme (gîte rural, chambre d'hôtes,...) par aménagement de bâtiments existants.</p> <p>¹⁵Tout hébergement lié à l'activité touristique est autorisé, sous réserve de la prise en compte du PPRI, sous condition que les constructions soient temporaires et démontables.</p>	
	Cinéma	X	X					X								
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X					X								
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	X			X	X			X		X				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X					X	X							
	Salles d'art et de spectacles	X	X					X								
	Equipements sportifs	X	X					X								
	Autres équipements recevant du public	X	X			X	X	X								
	Industrie					X ¹⁶										¹⁶ interdit en zone UE1 ;
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt					X ¹⁶										¹⁶ interdit en zone UE1 ;
	Bureau	X ¹⁷	X ¹⁷	X ¹⁸	X ¹⁸	X ¹⁹			X ¹⁷							<p>¹⁷La surface de plancher des bâtiments ne doit pas dépasser 100m²</p> <p>¹⁸Seuls les bureaux d'une surface de plancher inférieure à 50 m2 sont autorisés, ils doivent être intégrés à l'habitation.</p> <p>¹⁹ En zone UE1, seuls les bureaux destinés aux activités des entreprises installées sur la zone sont autorisés ;</p>
	Centre des congrès et d'exposition															

3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé

Mixité de volume constructible

Non réglementé

Règles différenciées entre le rez de chaussée et les hauteurs supérieures des constructions

Non réglementé

II - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, les dispositifs techniques tels que dépassés de toiture, pare soleil, auvent permettant d'assurer la protection solaire, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article.

En bordure de routes départementales et au-delà des limites d'agglomérations, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur le plan de zonage et rappelés en page 9 du présent document, dont les valeurs sont un minimum à respecter. Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

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

Recul et alignement

Règle générale en Zone UA et UB

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou futures ;
- soit à l'alignement des constructions existantes limitrophes ;

Règles générales en zones UC, UH, UE, Ueq, Ues, Ut

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou aux emprises publiques à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu ;
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes.

Règles alternatives pour les zones UA, UB, UC, UH, UE, Ueq, Ues, Ut

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
- Pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou d'une servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Pour prendre en compte la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières d'un terrain ayant une configuration

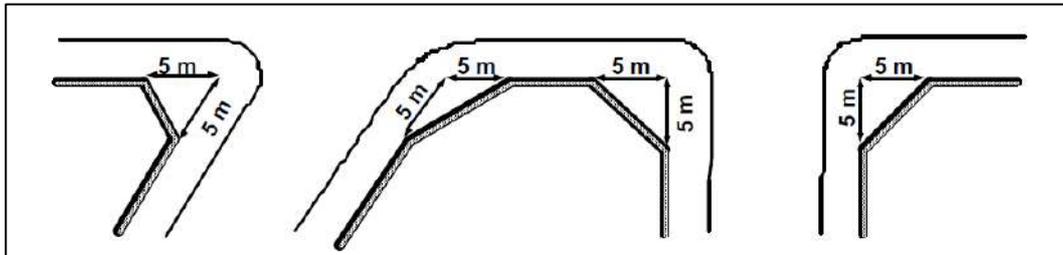
irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie... afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

- Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.

Visibilité dans les carrefours :

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être exigé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou en retrait par rapport à l'alignement.

La longueur de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au moins 5 mètres depuis le point d'angle.



Règles générales pour l'ensemble des zones A et N:

Toute construction nouvelle doit être édifée en respectant les marges de recul par rapport aux routes départementales identifiées sur le plan de zonage.

Toute construction nouvelle doit être édifée en respectant un recul de minimum 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voirie.

Règles alternatives pour les routes départementales

Toutefois, l'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, sans toutefois que la marge de recul ne soit inférieure à 5.00 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Règles alternatives pour les voies communales

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour prendre en compte la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières d'un terrain ayant une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie... afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale en zone UA et UB :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres ;
- soit le long des limites séparatives ;

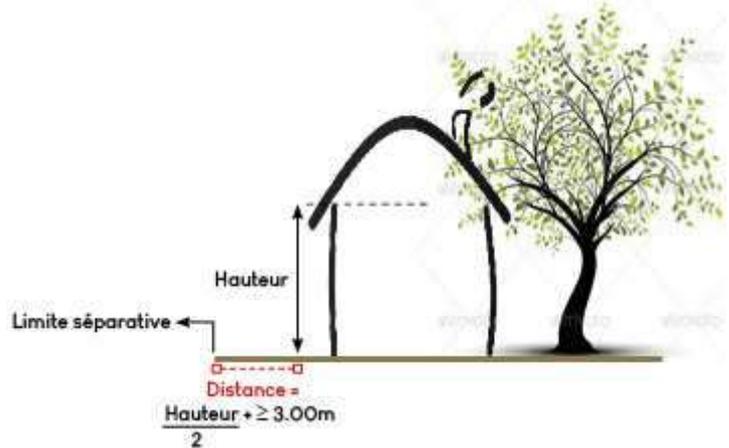
La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation de piscines non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 3 mètres est imposé.

Règle générale en zones UC, UH, UE, Ueq, Ues, UT, A (Ap), N (Nt, Nc, Np) :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 5 m ;
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine ;



La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation de piscines non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 3 mètres est imposé.

Règles alternatives pour l'ensemble des zones :

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
- Pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou d'une servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Pour prendre en compte la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières d'un terrain ayant une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie... afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.

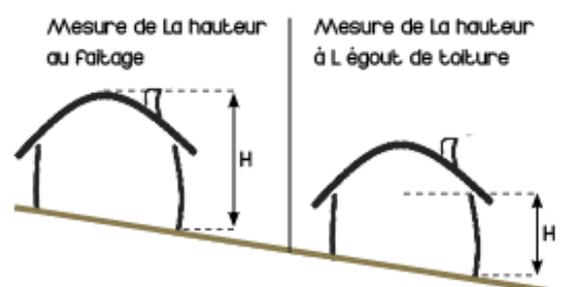
1.3 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en rapport de la voirie publique jusqu'à l'égout de toiture. Les cheminées et autres superstructures en sont exclues. Les ouvrages techniques du service public sont exclus du calcul de la hauteur. Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif à l'exception des locaux techniques et industriels ; des administrations publiques ou assimilées sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture pour l'ensemble des zones du PLU. Cette dernière ne pourra pas excéder la hauteur de la construction principale à laquelle elle est rattachée.

En zone UA et UB

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.



En zones UC, UH, UT

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

En zone Ues, Ueq,

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

En zones UE,

La hauteur de toute construction à usage d'activités (industrielles, artisanales...) ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions affectées au logement ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions relevant d'impératifs techniques tels que tour d'extraction.

En zone A

La hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions ainsi que celles affectées au logement ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions relevant d'impératifs techniques, telles que silos, réservoirs, châteaux d'eau ...

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dérogent à cette règle.

En zone N

La hauteur des constructions liées à l'exploitation forestière ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions ainsi que celles affectées au logement ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

1.4 - Coefficient d'emprise au sol

En zone UC et UH, le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est maximum de 0,50 afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En référence à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti déjà existant.

2.1 - La tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés ; doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

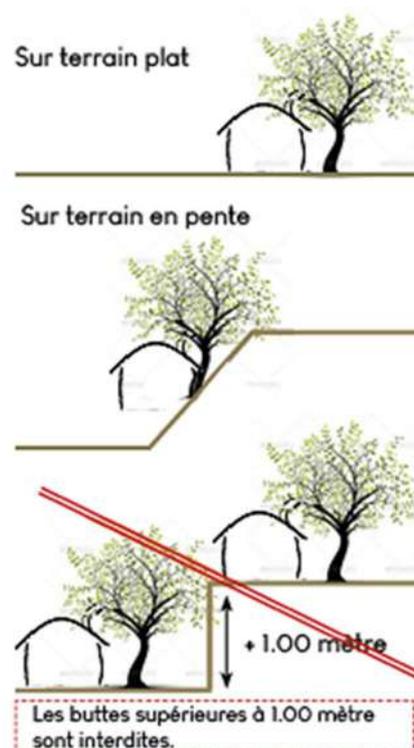
2.2 - L'adaptation au terrain et a l'environnement

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et s'adapter à celui-ci.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,00 m ne sont pas autorisées.

Les pentes de terre ne devront pas excéder 25 % par rapport au terrain



naturel, sauf pour les digues et retenues collinaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-après.

2.3 - Le volume et l'aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volume,
- un aspect architectural compatible avec le bâti environnant,
- tenir compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

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

Cas particulier de l'architecture contemporaine :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site. Il pourra être accepté qu'après examen concerté de chaque cas d'espèce.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier :

- de la cohérence,
- de la recherche architecturale
- et de la concordance avec le caractère général du site, en référence au volet paysager de la demande de permis de construire.

Cas particulier de la restauration de bâtiments existants :

Autant que possible, les constructions anciennes ayant une valeur patrimoniale devront pouvoir conserver leur aspect initial :

- Les matériaux d'origine, en particulier les ouvrages en pierre apparente pourront être conservés ou restaurés ;
- Les éléments d'architecture anciens remarquables pourront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration ;

Afin de permettre la protection et la restauration des bâtiments ayant une valeur patrimoniale il sera possible de déroger au présent règlement.

En zone A et N :

Les matériaux d'origine, en particulier les ouvrages en pierre apparente devront être conservés ou restaurés. Des dérogations seront possibles à l'appréciation du permis de construire pour un problème technique justifié.

2.4 - Toitures

Les toitures sont à deux pans minimum, d'une pente comprise entre 40% et 50%. Toutefois la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible.

Les façades devront être réalisés dans le sens de la longueur du bâtiment et de préférence parallèlement à l'axe de la voie publique.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante.

D'autres matériaux sont autorisés pour les constructions de type serre ou véranda. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lieux de culte.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc... à l'exception des existantes.)

Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les toitures terrasses, les terrasses tropéziennes et les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ ou environnemental de la zone.

Les débords de toiture en pignon ne devront pas excéder 0,50m.

Pour les constructions isolées de moins de 20 m² d'emprise au sol, les toitures à une pente sont autorisées sans limite de pente minimum.

Pour les habitations, les couvertures seront composé de tuiles de terre cuite de couleur rouge.

Pour les bâtiments agricoles ou industriels les couvertures seront réalisées soit en tuiles sur voliges soit en plaques sous tuiles (PST), soit en bac acier. Les matériaux devront être de teinte mate ou foncée.

2.5 - Les murs, les enduits, les façades, les éléments de surface :

Conditions générales :

Le ton blanc, le ciment gris et les enduits de type tyrolien sont interdits.

Pour les maçonneries de pierres apparentes, les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue.

Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée.

Sont notamment interdites les constructions nouvelles suivantes :

- Les constructions en rondins ;
- Les constructions présentant une volumétrie et/ou un aspect extérieur inspirés de l'architecture de type « chalet alpin », à savoir soubassement maçonné, façade principale en pignon, débords de toiture supérieurs à 0.50m, pente de toiture prononcée.

Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie. Les teintes vives sont interdites.

Les façades

Pour les façades, les couleurs devront respecter le nuancier disponible en mairie.

Les menuiseries extérieures :

Pour les menuiseries extérieures, les couleurs devront respecter le nuancier disponible en mairie.

Une harmonie entre les façades et les menuiseries extérieures devra être recherchée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les zones UE.

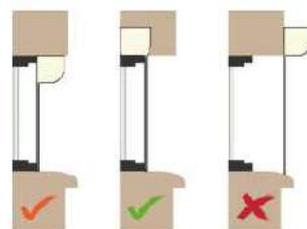
Les enseignes :

En zones UE, les enseignes devront être étudiées afin d'être en harmonie avec le paysage et les construits alentours. Elles devront figurer à la demande de permis de construire.

2.6 - Les ouvertures

Les ouvertures en façade (à l'exception des vitrines commerciales, des baies vitrées) et des portes cochères doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical. Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Les ouvertures liées à l'expression de l'architecture contemporaine dérogent



aux obligations précédentes dès lors qu'elles font partie intégrante du projet architectural.

Au niveau des ouvertures, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être saillie et, de préférence (si possible techniquement), encastrés dans la maçonnerie.

2.7 - Les menuiseries extérieures

Les menuiseries et serrureries devront être peintes de couleur discrète et s'adapter au nuancier des façades (disponible en mairie).

2.8 - Les locaux annexes

Les locaux annexes doivent se situer au maximum à 30 mètres du bâtiment existant, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.

La hauteur maximale au faîtage des locaux annexes est limitée à 6.00 m. ou à la demi-hauteur de la construction principale afin de préserver la cohérence des fronts bâtis, toute implantation à l'alignement du domaine public devra être justifiée.

2.9 - Les devantures de magasins

Les façades commerciales ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Les enseignes devront être étudiées afin d'être en harmonie avec le paysage et les constructions alentours.

2.10 - Les équipements

Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés. Ils devront s'adapter et être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes. Les citernes devront être enterrées.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les paraboles ne peuvent être installées en façade.

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées. De plus, le bruit émanant de la pompe à chaleur ne doit pas dépasser le bruit ambiant au delà de 3dB.

2.11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions neuves et les extensions : les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain :

- Utiliser si possible les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Utiliser des énergies renouvelables sous réserve de respecter les réglementations supra communales et de ne pas créer de nuisances pour les riverains,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle,
- Prendre en compte les ombres portées sur les bâtiments riverains.

2.12 - Règles différenciés pour prendre en compte les risques inondations et de submersion

Non réglementé

2.13 - Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux

Non réglementé

2.14 - Dans le périmètre des monuments historiques (Cf plan de zonage)

Outre les prescriptions précédentes, tous travaux sur ou à proximité des monuments historiques de la commune devront respecter l'aspect initial de la construction et les règles de l'architecture originelle. De plus, tout projet de construction ou de restauration des bâtiments existants devra être soumis à l'avis du service des bâtiments de France.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Les couvertures seront obligatoirement exécutées :

- soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites romanes comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm ;
- soit en tuiles creuses en terre cuite neuves ou de réemplois posés sur des plaques en fibrociment spéciales ;
- soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuves ou de réemploi.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec les tons des bâtiments du secteur.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc...

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Surface non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface. Le coefficient d'imperméabilisation maximum en zone UB et UH est de 50% pour les habitations.

D'une façon générale, les nouvelles constructions devront favoriser la récupération d'eau pluviale en toiture.

Afin d'encourager la mise en valeur du cycle naturel de l'eau, il sera nécessaire de :

- Varier la gamme de sols poreux pour infiltrer l'eau dans la parcelle
- Respecter les cheminements de l'eau
- Combiner stationnement et sols poreux

3.2 - Obligations en matière d'espaces libres et de plantation, aire de jeux et de loisirs

Les abords de la construction doivent être traités avec soin afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre :

- Les plantations existantes doivent si possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les surfaces libres de toutes constructions doivent si possible faire l'objet d'un traitement paysager ;
- Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone ;
- Les nouveaux aménagements seront structurés par le végétal (haie, alignement d'arbres, bosquets d'arbres...) ;
- Les plantations seront adaptées aux caractéristiques physiques du site ;
- La biodiversité sera toujours recherchée dans les aménagements.

3.3 - Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Les Espaces Boisés Classés (EBC):

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent sur le document graphique (pièce 4 du PLU) sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale. La coupe à blanc y est interdite.

Les Mares ; les zones humides et les haies bocagères

La destruction des mares et/ou des zones humides repérées au plan de zonage est interdite.

Les haies bocagères sont entretenues, maintenues en état et complétées par des végétaux identiques à l'existant.

3.4 - Les clôtures et les haies (sauf agricole)

D'une manière générale, il faudra veiller à :

- Rechercher une homogénéité et une qualité des clôtures et portails ;
- Préserver au maximum les vues sur le grand paysage en limitant la hauteur des haies et clôtures ;
- Favoriser un accompagnement végétal systématique des clôtures ;
- Mettre en résonance les limites avec le style architectural de la maison.

Ainsi les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes. Elles seront aussi discrètes que possible.

D'une manière générale, la hauteur totale des clôtures et/ou du mur est limitée à 1.8 m (y compris avec le muret). Si les clôtures sur voies sont réalisées par un mur plein celui-ci devra être revêtu du même enduit que les façades de la construction.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures en panneaux préfabriqués sont interdites à l'exception des grilles métalliques ajourées.

En zone pavillonnaire, la hauteur des haies ne devra pas dépasser 2 mètres. Sur le reste du territoire, la hauteur des haies ne devra pas dépasser 3.5 mètres.

Pour les zones A et N, le présent règlement est remplacé et complété de la manière suivante :

Règle générale :

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Lorsqu'elles sont en pierre sèches, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités (environ tous 15 mètres).

Règle alternative :

Dans les hameaux et dans les zones urbanisées les clôtures devront être aussi discrètes que possible.

3.5 - Les portails et portillons

Règle générale :

Les géométries doivent respecter une certaine simplicité, sobriété (les portails et portillons avec ornements types flèches, sculptures, dorures, ..., sont à proscrire).

Dans le cas de piliers maçonnés, les matériaux et leur mise en œuvre autorisés sont similaires à ceux des murs enduits des façades bâties.

La hauteur maximum du portail sera identique à celle du mur ou de la clôture.

Règle alternative :

La prescription ci-dessous pourra être imposée dans certain cas :

Les garages et portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner devant sans empiéter sur la chaussée, ou le domaine public.

3.6 - Les plantations

Seront à privilégier :

Les essences locales en provenance de pépinières locales.

Seront à éviter :

Les essences suivantes très horticoles : thuyas, lauriers palmes, pyracanthas, cotoneaster, photinias, forsythias, berbérís, eleagnus, escallonias.

Les bambous sont également déconseillés dans les haies car leur développement très rapide (feuillage et racines) les rendent invasifs vis-à-vis des autres végétaux. A utiliser donc avec parcimonie sur les espaces privés, en limitant systématiquement la zone de développement racinaire par des dispositifs anti-racines.

Les principales espèces interdites, que l'on peut se procurer dans les jardinerie ou susceptibles d'être importées pour leur intérêt ornemental, sont les suivantes :

- Ailanthus altissima, ailante
- Robinia pseudacacia, robinier, faux acacia
- Baccharis halimifolia, séneçon en arbre
- Buddleja davidii, arbre aux papillons
- Cortaderia selloana, herbe de la pampa
- Pterocarya fraxinifolia, noyer du caucase

Une fiche des essences à privilégier est présente en annexe du présent règlement.

4 - STATIONNEMENT

Dans toutes les zones, :

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

En zones UA, UB, UC, UH, UE, Ueq, Ues, UT:

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 60m² de Surface de Plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

En cas d'aménagement d'immeubles ou maisons existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigé.

Pour les constructions à usages d'activités (commerciales, artisanales, industrielles), ou de bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1 - Limitation des accès sur les routes départementales (cf DG7)

En zones UA, UB, UC, UH, UE (UE1), Ueq, Ues, UT, A (Ap) et N (Np, Nt, Nc) :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du code de la voirie routière.

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

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application du code de l'urbanisme.

Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.

Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

1.2 - Accès des terrains

En zones UA, UB, UC, UH, UE (UE1), Ueq, Ues, UT, A (Ap) et N (Np, Nt, Nc) :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères. Elles doivent en outre, respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

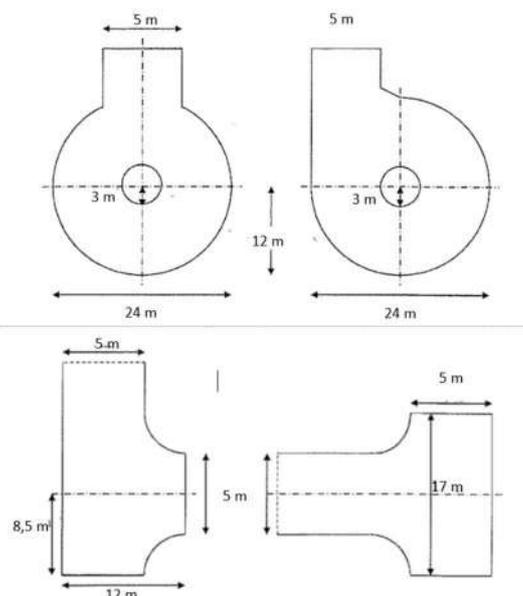
Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. La sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration de l'accès ou encore de l'intensité du trafic.

1.3 - Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme adaptée à l'opération qu'elle doit desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte (défense incendie notamment).

Toute voie se terminant en impasse après que toute solution de bouclage ait été étudiée, doit être aménagée dans sa partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. L'impasse demeure l'exception.

Exemple d'aménagement d'espaces de retournement :



2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle en zones urbaines et à urbaniser est conditionnée à la desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable et doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante.

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En zone Urbaine et à Urbaniser, l'alimentation en eau potable par une ressource strictement privée est strictement interdite.

Pour toutes constructions et toutes zones, il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...). Les réseaux doivent être clairement identifiables et physiquement disjoints. Un dispositif agréé contre les retours d'eau pollués est obligatoire.

Pour les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable desservie par une ressource privée (source, puits, forage), en l'absence du réseau de distribution public, alors l'utilisation de cette ressource ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune.
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformations alimentaires, est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurés.

2.2 - Assainissement

Le règlement d'assainissement est applicable sur l'ensemble du territoire communal. Toute construction ou installations nouvelles devra s'y conformer. Le règlement est joint en Annexe Sanitaire du dossier de PLU.

Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement (ci celui-ci existe) après accord du gestionnaire de réseau. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre. Elle devra faire suite à une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale ou alimentaire dans le réseau public, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement auprès du gestionnaire du réseau.

En matières d'assainissement des eaux usées, les projets devront être conformes au règlement du service d'assainissement collectif et au règlement du service public d'assainissement non collectif, annexés au présent règlement de PLU.

Eaux pluviales et ruissellement :

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales dans la mesure du possible avant rejet. Un débit de fuite limitée à la parcelle de 15l/s/ha est préconisé.

Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée.

Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement, la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée.

En matières d'assainissement des eaux pluviales, les projets devront être conformes au règlement du service d'assainissement collectif annexé au présent règlement de PLU.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

2.3 - Electricité, téléphonie, communication électronique et numérique

Toute construction ou installation nouvelle, doivent être raccordées au réseau électrique et au réseau téléphonique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire.

Toute construction nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique. Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus par le pétitionnaire

2.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins deux logements ou activités, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organiser pour pratiquer le tri sélectif.

ANNEXES

1 - FICHE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Département de l'Ardèche, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Arbres à haut jet

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable synomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

Arbres bas ou arbres recépés

- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

Arbustes

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genet des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Illex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Lingustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)

2 - NUANCIER DES COULEURS

Souhaitant valoriser l'image de son territoire et harmoniser le bâti, les élus de la commune ont souhaité mettre en place un nuancier des façades définissant une chromatique applicable aux façades, menuiseries extérieures et ferronneries. L'objectif de ce dernier est d'éviter les teintes trop vives et disparates.

Ce nuancier de couleurs s'applique sur l'ensemble des zones du PLU et pour tous les types de parement à l'exception :

- de la pierre qui pourra conserver son caractère naturel ;
- du bardage bois, qui pourra garder son aspect naturel ;

Ce nuancier est disponible en mairie.

3 - LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME



Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
La modernisation du contenu
des plans locaux d'urbanisme

Fiche technique

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. 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.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. 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.

1.4. Construction existante

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1

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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. Façade

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

1.8. 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 prospectifs et d'emprise au sol.

1.9. 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 sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

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

1.11. 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.

1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

3

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

4

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarits'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

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 ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

5

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3