

PLan Local d'urbanisme

Département de La Loire

Commune de VaLeille



3. RèLement

Prescription de l'élaboration du PLU	Le 02/12/2014
Arrêt du PLU	Le 12/07/2019
Enquête publique du au .	Le
Approbation du PLU	Le

Sommaire du règlement

Titre I : Les dispositions générales	5
Article DG 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.....	5
Article DG 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations –.....	5
Article DG 3 : Adaptation mineures.....	8
Article DG 4 : Les reconstructions en cas de démolition ou destruction	8
Article DG 5 : Rappel des procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisation du sol	9
Article DG 6 : Division du territoire en zones.....	10
Article DG 7 : Accès et Voirie	12
Article DG 8 : Aspect extérieur	15
Article DG 9 : Rappel des dispositions à appliquer en matière de protection incendie	19
TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	20
CHAPITRE 1 : Règlement de la zone UA	20
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	20
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	20
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	21
SECTION II : Conditions de l'occupation des sols.....	22
Article UA 3 : Accès et voirie.....	22
Article UA 4 : Desserte par les réseaux.....	23
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale	24
Article UA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	24
Article UA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	25
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	25
Article UA 9 : Emprise au sol des constructions.....	25
Article UA 10 : Hauteur des constructions.....	25
Article UA 11 : Aspect extérieur.....	26
Article UA 12 : Stationnement des véhicules	26
Article UA 13 : Espaces libres et plantations	26
SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques–.....	27
Article UA 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique	27
Article UA 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	27
CHAPITRE 2 : Règlement de la zone UB	28
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	28
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	28
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	29
SECTION II : Conditions de l'occupation des sols.....	30
Article UB 3 : Accès et voirie	30
Article UB 4 : Desserte par les réseaux.....	31
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains.....	32
Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	32
Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	33
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	33
Article UB 9 : Emprise au sol des constructions	34
Article UB 10 : Hauteur des constructions	34
Article UB 11 : Aspect extérieur	34
Article UB 12 : Stationnement des véhicules	34
Article UB 13 : Espaces libres, plantations	34
SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques–.....	35

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de Valeille

Article UB 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique	35
Article UB 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	35
CHAPITRE 3 : Règlement de la zone UL, UE, UEc	36
CHAPITRE 4 : Règlement de la zone UH.....	37
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	37
Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	37
Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	37
SECTION II : Conditions de l'occupation des sols.....	39
Article UH 3 : Accès et voirie	39
Article UH 4 : Desserte par les réseaux.....	40
Article UH 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale.....	41
Article UH 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	41
Article UH 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	41
Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	42
Article UH 9 : Emprise au sol des constructions.....	42
Article UH 10 : Hauteur des constructions.....	42
Article UH 11 : Aspect extérieur	42
Article UH 12 : Stationnement des véhicules	42
Article UH 13 : Espaces libres, plantations.....	42
SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques–.....	43
Article UH 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique.....	43
Article UH 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	43
TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	44
Chapitre 5 : Règlement applicable aux zones AU	44
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	45
Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	45
Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	45
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles.....	46
Chapitre 1 : Règlement applicable aux zones A et Aco	46
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	46
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	46
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	47
SECTION II : Conditions de l'occupation des sols.....	49
Article A 3 : Accès et voirie.....	49
Article A 4 : Desserte par les réseaux	49
Article A 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale	50
Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	51
Article A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	51
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	51
Article A 9 : Emprise au sol des constructions	51
Article A 10 : Hauteur des constructions.....	52
Article A 11 : Aspect extérieur.....	52
Article A 12 : Stationnement des véhicules	52
Article A 13 : Espaces libres, plantations.....	53
SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques–.....	53
Article A 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique.....	53

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de Valeille

Article A 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 53

TITRE V : Dispositions applicables à la zone N (Nco, Nrb, NC, NL) 54

Chapitre 1 : Règlement applicable aux zones N, Nco, Nrb, NL, NC..... 54

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 54

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites..... 54

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 55

SECTION II : Conditions de l'occupation des sols 56

Article N 3 : Accès et voirie..... 56

Article N 4 : Desserte par les réseaux 57

Article N 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale 58

Article N 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques 58

Article N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives 58

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 58

Article N 9 : Emprise au sol des constructions 58

Article N 10 : Hauteur des constructions 59

Article N 11 : Aspect extérieur 59

Article N 12 : Stationnement des véhicules..... 60

Article N 13 : Espaces libres, plantations 60

SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques–..... 60

Article N 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique..... 60

Article N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 60

Lexique national de l'urbanisme issu du décret relatif (2015-1783) à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et portant sur la modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme 61

Titre I : Les dispositions générales

Article 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 Valeille. Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations

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, demeurent applicables sur le territoire communal :

1) Les règles générales d'urbanisme dites d'ordre public

Il s'agit des articles :

- R. 111-2 concernant l'atteinte à la salubrité et à la sécurité publique,
- R. 111-4 concernant la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R. 111-15 concernant le respect des préoccupations d'environnement,
- R. 111-21 concernant le respect du caractère patrimonial urbain, naturel et historique.

2) Les lois d'aménagement et d'urbanisme

En application de l'article L. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les lois d'aménagement et d'urbanisme fixent des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire. Le PLU doit être compatible avec les lois d'aménagement et d'urbanisme. Les lois suivantes s'appliquent sur le territoire communal :

- la loi du 27 septembre 1941 (article 14), relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement ;
- la loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits ;
- la loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées ;
- la loi du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne » qui fixe les conditions d'utilisation et de protection de la montagne (maintien des terres agricoles, protection des paysages, urbanisation en continuité des hameaux existants) ;
- la loi du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » qui a pour objectif une meilleure répartition du logement social et une diversité de l'habitat ;

- la loi du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau » qui amorce une importante rénovation du dispositif réglementaire de la gestion des ressources en eau ;
- la loi du 31 décembre 1992 dite « Loi sur le Bruit » qui a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les nuisances sonores ;
- la loi du 8 janvier 1993 dite « loi Paysage », qui édicte des dispositions en matière de préservation de la qualité de ces paysages, et de la maîtrise de leur évolution dans la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser (art L 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme) ;
- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement avec des décrets portant sur la protection et la gestion des espaces naturels, la prévention des risques naturels, la gestion des déchets, et la prévention des pollutions ;
- la loi du 5 juillet 1996 relative à l'urbanisme commercial ;
- la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 préservant les intérêts du secteur agricole ;
- la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbain » qui réorganise la planification urbaine avec un triple souci : maîtrise de l'expansion urbaine et des déplacements, cohérence des politiques sectorielles (transport, habitat...), mixité urbaine et sociale ;
- la loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001, modifiée le 1er août 2003, et son décret d'application du 3 juin 2004 ;
- la loi du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt ;
- la loi du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat », revenant sur certaines dispositions de la loi SRU ;
- la loi du 30 juillet 2003 dite « Loi Bachelot » relative à la prévention des risques technologiques et réparation des dommages ;
- la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau ;
- la loi du 13 août 2004 dite de libertés et responsabilités locales ;
- la loi du 4 janvier 2005 portant plans de prévention, des risques naturels prévisibles ;
- la loi du 23 février 2005 portant développement des territoires ruraux ;
- la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- la loi du 25 mars 2009 portant mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- la loi du 3 août 2009 dite « loi Grenelle 1 » relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;
- la loi du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle 2 » portant engagement national pour

l'environnement ;

- la loi du 24 mars 2014 dite « loi ALUR » pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- la loi du 13 octobre 2014 dite « loi LAAAF », loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;
- la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

3) Les servitudes d'urbanisme et contraintes particulières du P.L.U.

Sont instituées dans le P.L.U. des servitudes qui se superposent aux dispositions générales des différentes zones du P.L.U., et peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper le sol.

En application du Code de l'Urbanisme, sont reportés au plan de zonage :

- les emplacements réservés

Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics. Ils sont repérés au plan de zonage et listés dans le présent PLU (pièce n°6 du PLU).

-les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit des éléments du paysage à protéger au titre du Code de l'Urbanisme.

Ils comprennent des végétaux et espaces naturels (arbres, boisements) ou des éléments bâtis patrimoniaux (ensembles bâtis ou éléments ponctuels tels que fontaines, croix, pigeonnier etc.) à préserver et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Ces derniers font l'objet d'un repérage sur le plan de zonage.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les espaces concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments du paysage. Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les travaux concernant les éléments bâtis et leurs abords doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le but d'en assurer la préservation, la restauration et la mise en valeur, notamment en privilégiant la mise en œuvre des matériaux d'origine. Ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (culturel, historique et architectural).

Les projets de démolition concernant tout ou partie de ces éléments bâtis sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les extensions ou constructions nouvelles doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnance architecturale du bâti existant.

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de Valeille

Deux bâtiments emblématiques de la commune, qui par la qualité architecturale de leurs constructions ou des possibilités de réaffectation qui pourraient y être attachées, méritent l'application d'un règlement applicable autre que celui de la zone A ou N. **Ces derniers sont donc soumis à la réglementation de la zone A.**

Liste des bâtiments emblématiques :

Château de St Anne
Château de Soleillant

- les zones à l'intérieur desquelles un droit de préemption urbain a été institué en application des articles L. 211-1, L. 142-1, L. 142-3, L. 212-1.

Ces zones concernent tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par le plan.

Article DG 3 : Adaptation 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.

Article DG 4 : Les reconstructions en cas de démolition ou destruction

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

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-15 et L111-23, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article DG 5 : Rappel des procédures applicables dans toutes Les zones à certaines occupations et utilisation 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'Etat 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.

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.

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).

Une règle constante s'applique quelque 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.

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

Article DG 6 : Division du territoire en zones

Le territoire de Valeille est couvert par le Plan Local d'Urbanisme se divise en quatre types de zones :

1) Les zones urbaines

Article R151-18 : 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.

Les zones urbaines sont dites zone « U », dans celles-ci les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme proposées sont liées au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

- **La zone UA** correspond au secteur bâti le plus ancien et le plus dense du bourg de Valeille et dans lequel la plupart des constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Il s'agit de l'hypercentre du bourg, cette zone regroupe des logements, des commerces, des services municipaux, l'église. Elle constitue l'identité du bourg.
- **La zone UB** correspond à l'extension du bourg de Valeille. Il s'agit d'un espace urbain, occupé principalement par des bâtiments à usage d'habitation. Ce secteur est susceptible de se densifier.
- **La zone UH** correspond au hameau de la Côte.
- **La zone UL** est une zone urbaine, mais spécifiquement réservée à des activités de loisirs. Il s'agit de la maison des associations.
- **La zone UE** est une zone urbaine, mais spécifiquement réservée à des activités économiques. Il s'agit des entreprises présentes au nord du bourg.
- **La zone UEc** est une zone urbaine, mais spécifiquement réservée à des activités commerciales. Il s'agit d'un commerce réhabilité par la commune et un secteur que la commune souhaite dynamiser au vue de sa position à côté du bourg et de la présence de la zone AUs.

2) Les zones à urbaniser

Article R123-6 : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU1** » et « **zone AU** ». Elles font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

- La **zone AU1** correspond à deux parcelles au cœur du tissu urbain existant. Elle est constructible immédiatement sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, du respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement de PLU.
- La **zone AU** correspond au secteur Bois Chazal. Elle constitue le nouveau secteur d'urbanisation de la commune. Cependant, cette zone ne s'ouvrira à l'urbanisation qu'une fois le foncier disponible dans le tissu urbain construit ou à partir de janvier 2025.

Les constructions par phase sont autorisées.

3) Les zones agricoles

Article R*123-7 : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Les zones agricole sont dites « **zones A** » : Cette zone comprend un sous-secteur Aco qui correspond aux corridors écologiques et à la mise en place de la trame verte et bleue.

4) Les zones naturelles

Article R*123-8 : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles et forestières sont dites « **zones N** » : Cette zone comprend 6 sous-secteurs :

- La **zone Nco**, qui correspond aux corridors écologiques et à la mise en place de la trame verte et bleue ;
- La **zone Nrb**, qui correspond aux réservoirs de biodiversité ;
- La **zone NC**, qui correspond à l'emprise foncière du cimetière ;
- La **zone NL**, qui est située au nord-ouest à proximité du bourg de Valeille. Elle est spécifiquement réservée au développement des activités de loisirs et ou de tourisme ;

Article DG 7 : Accès et Voirie

1) Limitation des accès

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 L113-3 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.

Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

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

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

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15m recommandés).

2) Marges de recul

En bordure de routes départementales et au-delà des limites 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 reculs particuliers suivants sont en outre, à respecter, au-delà des limites d'agglomération :

MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE			
Numéros	Nature	Habitations	Autres constructions
RD 10	RIG	25m	20m
RD 18	RIL	15m	15m
RD 112	RIL	15m	15m

Pour les voies communales, la marge de recul finale demandée est de 9 m.

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.

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.
- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisation, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs ;
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Des lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires des gestions des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eau pluviale à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route. »

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.

Il est rappelé que les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due notamment à l'urbanisation.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires (exemple usages autorisées extérieur (arrosage, lavage véhicule) ; exemple usage autorisées à l'intérieur (lavage sol, lavage linge...))

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 marque de signalisation qui comporte la mention « eau 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.

Article DG 8 : Aspect extérieur

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.

Pour tout type de constructions et tout type de zone :

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) L'adaptation au terrain et à l'environnement

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

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.

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, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

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.

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, et pourra être accepté 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.

4) Les toitures

Cas général

Les toitures sont à deux pans minimum, d'une pente comprise entre 25% et 50%. Toutefois la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible.

Les faîtages 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, et pour les constructions isolées de moins de 20 m² d'emprise au sol (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum).

Seules les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Pour les habitations :

Les couvertures seront de couleur rouge et en tuiles. D'autres matériaux sont autorisés pour les constructions de type serre, véranda, piscine ou pergolas.

Les couvertures des bâtiments annexes devront s'inscrire en compatibilité avec celles du bâtiment principal.

Pour les bâtiments industriels :

Les couvertures seront réalisées :

- soit en tuiles sur voliges
- soit en plaques PST,
- soit en bac acier
- sauf pour les tunnels et les serres.

Les matériaux devront être de teinte mate ou foncée.

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

Pour les bâtiments agricoles:

Les toitures sont à deux pans minimum, d'une pente comprise entre 15% et 50%. Les couvertures seront réalisées :

- soit en tuiles sur voliges ;
- soit en plaques PST ;
- Soit en plaques fibrociment ;
- Soit en plaques translucides ;
- soit en bac acier ;

Sauf pour les tunnels et les serres.

Les matériaux devront être de teinte mate ou foncée.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lieux de culte.

5) Les murs, enduits, façades et éléments de surfaces

Cas général :

- Le ton blanc est interdit.
- 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.
- Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc...) le parement extérieur doit être constitué avec un mortier de grain grossier, composé éventuellement de chaux grasse et de sable de carrière. **Ils devront se référer au nuancier déposé en mairie.**
- 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.

Pour l'ensemble des constructions :

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

Pour les bâtiments agricoles :

Les bardages en bois et le bardage métallique sont autorisés.

Revêtements de façade :

Les revêtements de façades seront **conformes au nuancier déposé en Mairie.**

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries et serrureries devront être peintes de couleur discrète et s'adapter au nuancier des façades. Une harmonie devra être mise en place entre les menuiseries et les revêtements de façades.

Les tons autorisés sont les suivants :

Teintes blancs et noirs : RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9011, RAL9018, RAL9004, RAL9006, RAL9007, RAL9017, RAL9022, RAL9023.

Teintes de gris : RAL7000, RAL7001, RAL7002, RAL7003, RAL7005, RAL7006, RAL7009, RAL7010, RAL7011, RAL7012, RAL7013, RAL7015, RAL7016, RAL7022, RAL7023, RAL7024, RAL7026, RAL7030, RAL7031, RAL7032, RAL7034, RAL7035, RAL7036, RAL7037, RAL7038, RAL7039, RAL7040, RAL7042, RAL7043, RAL7044, RAL7046, RAL7008, RAL7045, RAL7047, RAL7048.

Teintes de bleu : RAL5000, RAL5001, RAL5003, RAL5007, RAL5008, RAL5009, RAL5012, RAL5014, RAL5023, RAL5024.

Teintes de brun : RAL8000, RAL8001, RAL8002, RAL8003, RAL8004, RAL8007, RAL8008, RAL8011, RAL8012, RAL8014, RAL8015, RAL8016, RAL8017, RAL8023, RAL8024, RAL8025, RAL8028, RAL8029.

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de Valeille

Teintes d'orange : RAL2000, RAL2001, RAL2002, RAL2004, RAL2009, RAL2003, RAL2008, RAL2010, RAL2011, RAL2012, RAL2013.

Sont notamment interdites les constructions suivantes :

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

6) Les ouvertures

Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

7) Les locaux annexes

Ils doivent être 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.

8) Les Clôtures et les haies (sauf agricole)

- Elles 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 des haies est limitée à 2 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, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.
- Les clôtures en panneaux préfabriqués sont interdites à l'exception des grilles métalliques ajourées.
- Lorsque les murs sont en pierre apparente, les aménagements pratiqués dans la clôture devront en conserver l'aspect initial, notamment par le traitement en pierre des trumeaux ou d'arrêt de murs.
- Le type de clôture utilisé devra être précisé lors du dépôt du permis de construire.

9) Les devantures de magasins

Les façades commerciales ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée.

Les étangs et les haies naturelles

La destruction des mares, étangs ou haies naturelles est interdite. En cas de difficulté technique elles pourront être reproduites à proximité, à condition d'être situées sur la même parcelle et de taille identiques (dimensions et profondeur).

De plus, les étangs de la commune s'inscrivent dans la compétence ENS (Espace Naturel Sensible) du département ainsi que le bois de Sury qui jouxte ces derniers.

Les haies seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux de préférence autochtones.

Article DG 9 : Rappel des dispositions à appliquer en matière de protection incendie

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 : Règlement de La zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur bâti le plus ancien de la commune et dans laquelle la plupart des constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Il s'agit de l'hypercentre du bourg. Zone à l'habitat dense, elle remplit une pluralité de fonctions non nuisantes (habitat, commerces, services municipaux). Elle constitue l'identité du bourg.

SECTION I : Nature de L occupation et de L utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- L'ouverture et l'installation de carrières ;
- Les bâtiments agricoles nouveaux ;
- Les nouveaux bâtiments pour activités industrielles ;
- La création, l'aménagement ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à autorisation, en application de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, qui ne correspondent pas à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone, et qui présenteraient des risques de nuisances inacceptables pour le voisinage ;
- 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'aménagement et la pratique du camping et du stationnement de caravanes et camping-cars, hors garage et d'une durée supérieure à 3 mois ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) et les terrains de caravanes ;

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions particulières :

- Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
- Les établissements artisanaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² et s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat ;
- Les établissements commerciaux s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal et ou industriel à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage ;
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage ;
- Les aires de jeux et de sport ouvert au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- Les aires de stationnement ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt généraux.

Critères relatif aux annexes: Les locaux annexes sont des constructions indépendantes de la construction principale. Par exemple les abris de jardin, garage, piscine.

- Chaque annexe doit être implantée à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation ;

SECTION II : Conditions de l'occupation des sols

Article UA 3 : Accès et voirie

Accès :

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. Ils 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.

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.

Ces prescriptions sont complétées dans la DG7 du présent règlement.

Article UA 4 : Desserte par Les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

Il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...).

2) Assainissement

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.

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 5l/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 sauf accord par les services techniques municipaux.

3) Electricité, téléphonie et communication numérique

Toute construction ou installation nouvelle, doivent être raccordées au réseau électrique, téléphonique et communication numérique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux sont à prévoir pour permettre la desserte du réseau très haut débit.

4) Collecte des déchets

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

Ces derniers devront être en concordance avec le règlement du service des déchets CCFE.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan de zonage et tout en respectant les directives énoncées dans le DG8 (Page 12), les constructions doivent être édifiées :

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

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la sécurité de la circulation ou la salubrité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier.

Des implantations différentes seront admises dans les cas suivants :

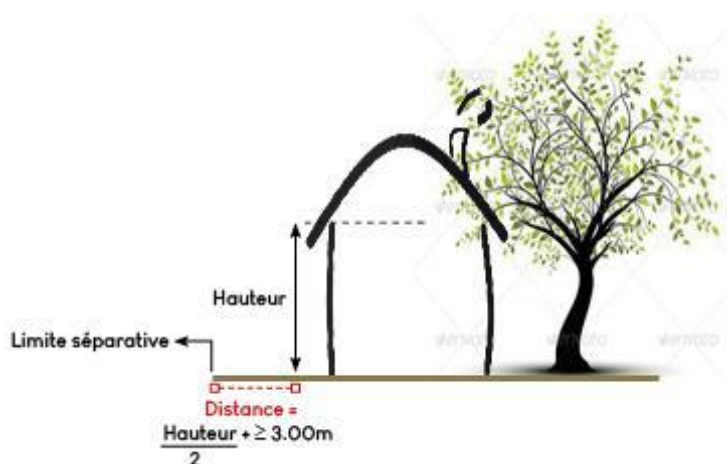
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure,
- pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.

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. Cependant, si ce dernier déborde sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

Article UA 7 : Implantation par rapport aux Limites séparatives

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 m.
- soit le long des limites séparatives :
 - * s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m ;
 - * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà, la hauteur maximum sera de 4 m.



L'implantation de bassin (comprenant la piscine ainsi que ses « plages ») non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 1.5 m est imposé.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Article UA 8 : Implantation des constructions Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

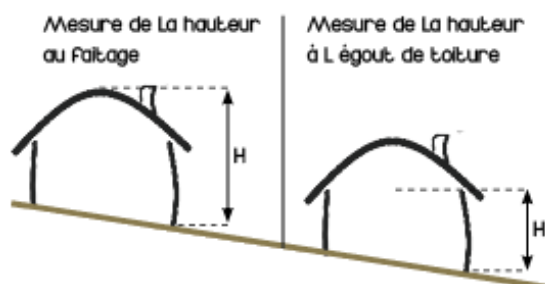
Non réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclues.



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

Les ouvrages techniques du service public, les bâtiments publics ou d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale au faîtage des locaux annexes est limitée à 4.00 m. ou à la demi-hauteur de la construction principale afin de préserver la cohérence des fronts bâtis.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9) en page 15.

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules (tout véhicule motorisés même deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial, artisanal 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.

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.

Article UA 13 : Espaces Libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques

Article UA 74 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique

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 :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.

Article UA 75 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

CHAPITRE 2 : Règlement de La zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de l'extension du bourg, de densité faible à moyenne. Ce secteur est susceptible de se densifier du fait d'un parcellaire permettant parfois l'ajout d'une seconde construction. La zone recouvre les opérations de lotissements qu'elles soient récentes ou anciennes ainsi que le pavillonnaire diffus et quelques bâtiments artisanaux ou industriel.

SECTION I : Nature de L occupation et de L utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- L'ouverture et l'installation de carrières,
- Les bâtiments agricoles nouveaux,
- Les lotissements à usage d activité industrielle ou artisanale,
- La création, l'aménagement ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à autorisation, en application de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, qui ne correspondent pas à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone, et qui présenteraient des risques de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone,
- L'aménagement et la pratique du camping et du stationnement de caravanes et camping-cars, hors garage et d'une durée supérieure à 3 mois,
- Les habitations de loisirs (HLL) et les terrains de caravanes.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions particulières :

- Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
- Les établissements artisanaux et ou commerciaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 400 m² et si cela n'occasionne pas de gêne supplémentaire pour l'habitat ;
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes sous réserve de ne pas créer de nuisance pour le voisinage (application de la règle de réciprocité) ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal, et/ ou industriel à condition que les travaux envisagés n'augmente pas les nuisances supportées par le voisinage ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel (production et stockage),
- 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 aires de jeux et de sport ouvert au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol nécessaire à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- Les aires de stationnement ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt généraux.
- 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 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété,

Critères relatif aux annexes: Les locaux annexes sont des constructions indépendantes de la construction principale. Par exemple les abris de jardin, garage, piscine.

- Chaque annexe doit être implantée à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation ;

SECTION II : Conditions de l'occupation des sols

Article UB 3 : Accès et voirie

Accès

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.

Ils 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.

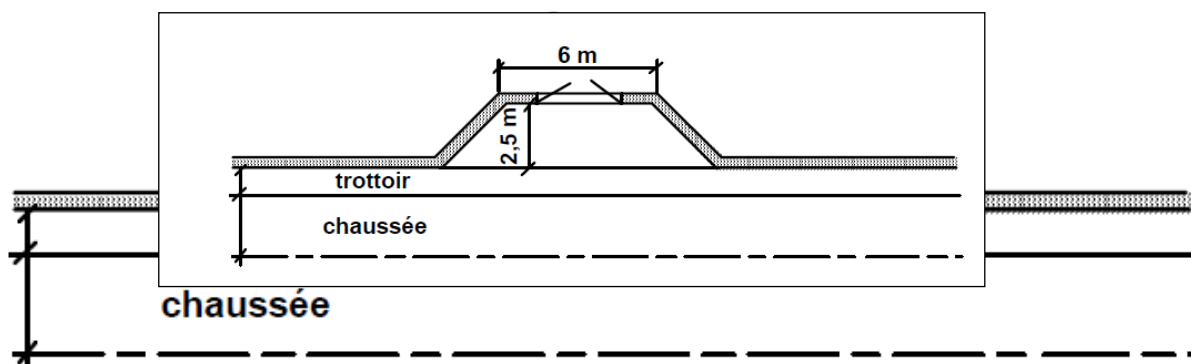
Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès ; la sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration de l'accès ou encore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

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 est l'exception et doit être aménagée dans sa partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cependant, il sera en priorité recherché un tracé de voie débouchante permettant de relier deux quartiers.

Les garages et portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte qu'un véhicule



Article UB 4 : Desserte par Les réseaux

L'extension de l'urbanisation est conditionnée par la desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, dans ces zones, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) n'est pas prioritaire.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable 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. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...).

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement après accord du gestionnaire de réseau. En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement à la parcelle conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre. **Une étude de filière d'assainissement avec test de perméabilité est vivement recommandée.**

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. Une convention de raccordement au réseau public est obligatoire.

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 et leur infiltration à la parcelle après qu'une étude spécifique d'infiltration ait été réalisée. Un débit de fuite limitée à la parcelle de 5l/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.

Certains secteurs de la commune comportent des zones naturelles humides alimentées par des écoulements libres superficiels qui devront être impérativement préservés.

En cas d'absence de réseaux public de collecte des eaux usées, toute mise en œuvre d'une filière individuelle de traitement devra justifier d'une étude préalable de faisabilité à la parcelle.

Toute filière d'infiltration d'eaux pluviales devra faire l'objet d'une étude spécifique de faisabilité.

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.

3) Electricité, téléphonie et communication numérique

Toute construction ou installation nouvelle, doivent être raccordées au réseau électrique, téléphonique et communication numérique. **Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire.** Pour les nouvelles constructions, des fourreaux sont à prévoir pour permettre la desserte du réseau très haut débit.

4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation **collective d'au moins deux logements ou d'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.

Ces derniers devront être en concordance avec le règlement du service des déchets CCFE.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan de zonage et tout en respectant les directives énoncées dans le DG8 (Page 12), les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un **recul de 7 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie**. L'espace libre **devra être traité et entretenu**.
- ou à l'**alignement des constructions existantes limitrophes**.

Des implantations différentes seront admises 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,
- quand l'**implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines** le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions contigües.

Règlement

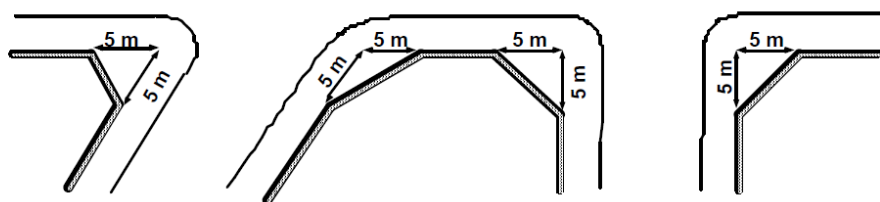
Plan Local d'Urbanisme de Valeille

- pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de son accès,
- pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.

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. Cependant, si ce dernier déborde sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

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.

Article UB 7 : Implantation par rapport aux Limites séparatives

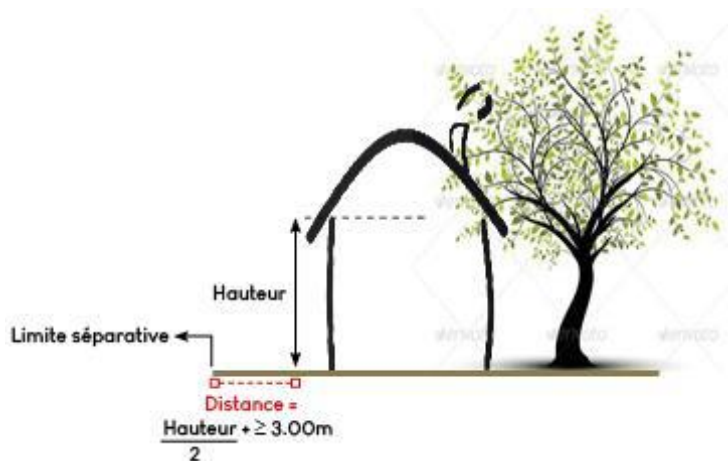
Les constructions peuvent s'implanter :

- 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 4 m ;

- * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà la hauteur maximum sera de 4 m.



L'implantation de bassin (comprenant la piscine ainsi que ses « plages ») non

couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 1.5 m est imposé.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Article UB 8 : Implantation des constructions Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

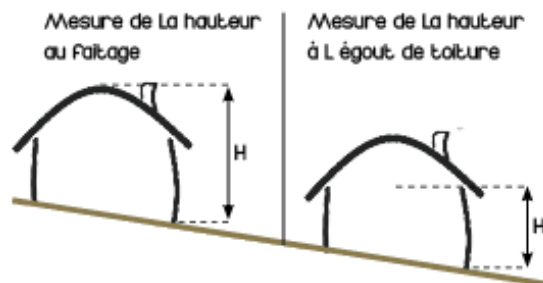
Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclues.



La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Les ouvrages techniques du service public, les bâtiments publics ou d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale au faîtage des locaux annexes est limitée à 4.00 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.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9) en page 15.

Article UB 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules (tout véhicule motorisé y compris deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial, artisanal 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.

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.

Article UB 13 : Espaces Libres, plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales, non répertoriées comme envahissante.

Toute opération d'au moins cinq logements devra comprendre un espace public planté d'une superficie au moins égale à 5% de la surface de l'opération. Cet espace public devra, autant que possible, être central ou marquer l'entrée de l'opération.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques

Article UB 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique

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 :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.

Article UB 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

CHAPITRE 3 : Règlement de La zone UL, UE, UEc

CARACTERE DE LA ZONE

- **La zone UL**

Il s'agit d'une zone urbaine au cœur du tissu urbain. Elle est spécifiquement réservée à des activités de loisirs. Il s'agit de la maison des associations.

- **La zone UE**

Il s'agit des entreprises présentes au nord du bourg. Cette zone est spécifiquement dédiée aux activités économiques.

- **La zone UEc**

Il s'agit d'un commerce réhabilité par la commune et un secteur que la commune souhaite dynamiser au vue de sa position à côté du bourg et de la présence de la zone AUs. Elle est spécifiquement dédiée aux activités commerciales

Pour les zones UL, UE et UEc, le contenu des articles UB1 à UB 15 sont applicables en intégralité.

CHAPITRE 4 : Règlement de La zone UH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du hameau de la Côte. L'objectif est de ne pas augmenter la constructibilité sur ce dernier. Il sera donc réglementé comme une zone N

SECTION I : Nature de L occupation et de L utilisation du sol

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes nouvelles constructions, occupations et utilisations du sol autres que celle énoncées à l'article UH2 à l'exception des installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions particulières :

- l'entretien et l'aménagement des constructions existantes dans le volume initial ;
- les activités de tourisme (gîte rural, chambre d'hôtes) par aménagement de bâtiments existants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement et de Code minier ;

Pour les bâtiments à usage d'habitation

Critères relatifs aux extensions : Une extension est une construction accolée au bâtiment principal.

- Seules les habitations existantes d'une surface plancher d'au moins 60m² peuvent faire l'objet d'extensions ;
- Les extensions doivent être mesurées et ne doivent pas excéder 30% du bâtiment initial ;
- La surface plancher finale après travaux (existant + extension) ne peut en aucun cas excéder 250m² ;

Dans le cas où ces extensions visent à créer des surfaces de planchers destinées à l'habitation, il ne pourra pas être créé de logement supplémentaire.

Critères relatif aux annexes: Les locaux annexes sont des constructions indépendantes de la construction principale. Par exemple les abris de jardin, garage, piscine.

- Chaque annexe doit être implantée à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation ;
 - La superficie totale des annexes (emprise au sol) ne peut excéder 50m² (hors piscine) ;
 - Les annexes comprennent un seul niveau maximum ;
- Les abris pour animaux non rattaché à une construction, inférieur à 20 m² d'emprise au sol sont autorisés à condition :
- de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert ;
 - de s'intégrer parfaitement dans le paysage ;
 - d'être strictement réservés à l'abri des animaux et du fourrage.

SECTION II : Conditions de l'occupation des sols

Article UH 3 : Accès et voirie

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et apporter toutes garanties en matière de sécurité pour les usagers.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

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.

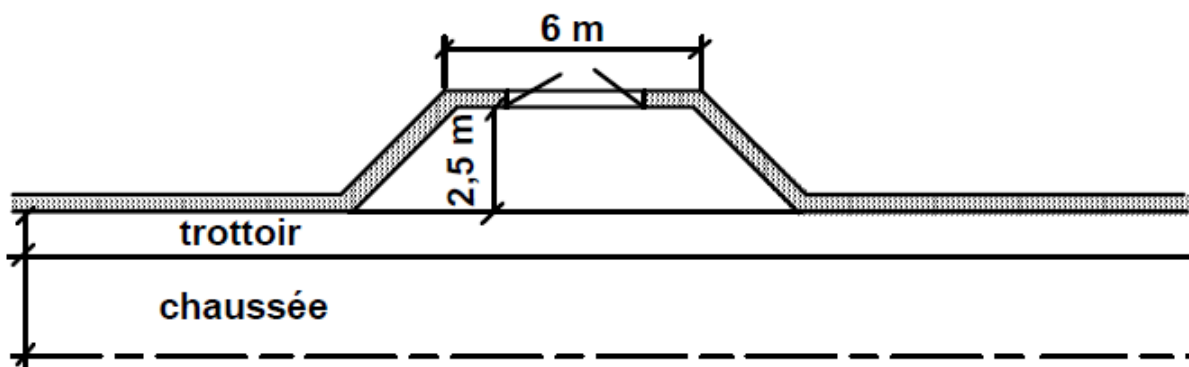
Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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.

Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une



Article UH 4 : Desserte par Les réseaux

L'extension de l'urbanisation est conditionnée par la desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, dans ces zones, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) n'est pas prioritaire.

1) Eau potable

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

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 l'absence ou en complément de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toute utilisation à des fins humaines devra être justifiée par des analyses de potabilité.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement après accord du gestionnaire de réseau. En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement à la parcelle conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre.

Toutefois l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public, est soumise à autorisation et 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.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales et ruissellement :

Le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales et leur infiltration à la parcelle. Un débit de fuite limitée à la parcelle de 5l/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. Un fossé constitue un réseau public.

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) dimensionné en fonction des surfaces au sol imperméabilisées.

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.

Article UH 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale

Non réglementé.

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.

Article UH 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée en respectant les marges de recul par rapport aux routes départementales identifiées sur le plan de zonage et en respectant une marge de recul finale de 9m par rapport à l'axe des routes communales.

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.

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. Cependant, si ce dernier déborde sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

Article UH 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

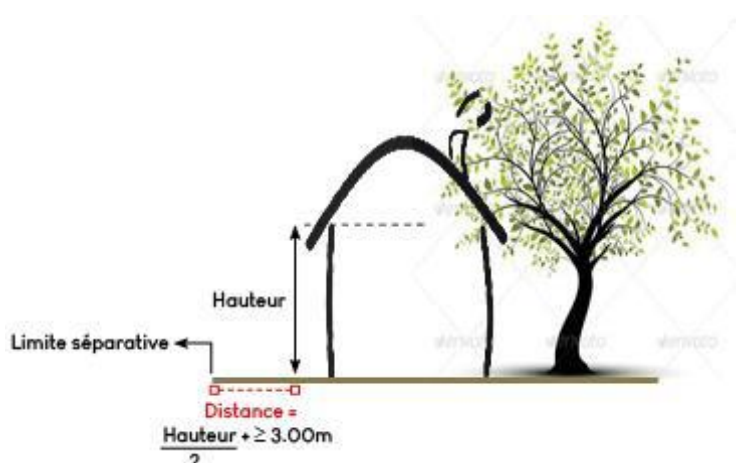
Les constructions peuvent s'implanter :

- 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 4 m ;

- * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà la hauteur maximum sera de 4 m.



L'implantation de bassin (comprenant la piscine ainsi que ses « plages ») non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 1.5 m est imposé.

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de Valeille

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Article UH 8 : Implantation des constructions Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UH 9 : Emprise au sol des constructions

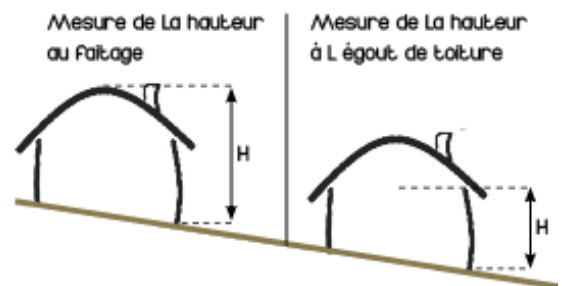
Non réglementé.

Article UH 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

La hauteur maximale au faîtage des annexes est limitée à 4.00 m à l'égout de toiture.



Article UH 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9) en page 15.

Les prescriptions des dispositions générales sont remplacées et complétées de la manière suivante concernant les clôtures :

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 les 15 mètres).

Tout mur bétonné lisse est limité à 0,50 m de haut.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

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

Les murets doivent être enduits en harmonie.

Article UH 12 : Stationnement des véhicules

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Article UH 13 : Espaces Libres, plantations

Non réglementée

SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques

Article UH 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique

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 :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.

Article UH 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 5 : Règlement applicable aux zones AU

CARACTERE DES ZONES

Les zones à urbaniser sont dites « zones AUs » et « zone AU1 ».

La zone à urbaniser « AU1 » est ouverte dès à présent à l'urbanisation. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, du respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement du PLU, cette zone est constructible immédiatement.

Elle est située au cœur du bourg. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation. Elle est ouverte immédiatement à l'urbanisation et doit être urbanisée en priorité.

La zone à urbaniser « AUs » est ouverte à l'urbanisation une fois que le potentiel constructible dans le tissu urbain est réalisé notamment la zone AU1. En cas d'impossibilité de construction de la zone AU1, elle pourra s'urbaniser à partir de janvier 2025. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette dernière constitue le nouveau quartier « Bois Chazal » au sud du bourg. Elle est destinée à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire par tranche opérationnelle successive.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- L'ouverture et l'installation de carrières,
- Les bâtiments agricoles nouveaux,
- Les lotissements à usage d'activité industrielle ou artisanale,
- Les constructions à usage industriel (production et stockage),
- La création, l'aménagement ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à autorisation, en application de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, qui ne correspondent pas à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone, et qui présenteraient des risques de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- 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'aménagement et la pratique du camping et du stationnement de caravanes et camping-cars, hors garage et d'une durée supérieure à 3 mois,
- Les terrains de caravanes.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions particulières :

- toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
- les établissements artisanaux ou commerciaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² et si cela n'occasionne pas de gêne supplémentaire pour l'habitat ;
- les aires de jeux et de sport ouvert au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- les aires de stationnement ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt généraux.

Pour la zone AU1 et AUs le contenu des articles UB3 à UB 15 sont applicables en intégralité.

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre 1 : Règlement applicable aux zones A et Aco

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'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 Aco est une zone agricole identifiée comme corridor écologique, c'est la traduction de la trame verte et bleue.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions (sauf dérogation de l'article A2) et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zones Aco, toute construction nouvelle est interdite, sauf ouvrage technique et services publics (locaux permettant le fonctionnement des services publics pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains par exemple) sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la fonctionnalité des continuités écologiques.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les constructions, extension et aménagement de bâtiments agricoles et leurs annexes, liés à l'activité des exploitations agricoles et des CUMA y compris la transformation de produits d'origine agricole ou de la vente de produits agricoles transformés sur place ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation 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 ;
- les activités de tourisme à la ferme liées à une exploitation agricole (gîte rural, chambre d'hôtes, ...) par aménagement de bâtiments agricoles existants et de caractère ;
- les terrains de camping et de caravanning liés à l'activité agricole ;
- les extensions et habitations complémentaires à une exploitation agricole par réhabilitation de bâtiments ;
- les retenues collinaires ;
- les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des infrastructures et des services publics ou d'intérêt collectif (eau, assainissement, électricité, gaz, télécommunications, voirie, collecte des déchets...);
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement et de Code minier ;

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Conditions générales :

L'impact sur l'environnement des constructions, aménagement et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

La surface maximum de plancher des logements nécessaires à l'exploitation agricole est limitée à 130 m². Elle doit se situer à moins de 100 m de l'exploitation agricole.

Critères relatifs aux rénovations

Pour les bâtiments de plus de 250 m² de surface de plancher ; seules les rénovations, réhabilitations et les transformations sont autorisées dans l'enveloppe du bâtiment ;

Critères relatifs aux extensions : Une extension est une construction accolée au bâtiment principal.

- Seules les habitations existantes d'une surface plancher d'au moins 60m² de surface plancher peuvent faire l'objet d'extensions ;

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de Valeille

- Les extensions doivent être mesurées et **ne doivent pas excéder 30% du bâtiment initial** ;
- La **surface plancher finale après travaux (existant+extension) ne peut en aucun cas excéder 250m²** ;

Critères relatif aux annexes : Les locaux annexes sont des constructions indépendantes de la construction principale. Par exemple les abris de jardin, garage, piscine.

- Chaque annexe doit être **implantée à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation** ;
- La **superficie totale des annexes (emprise au sol) ne peut excéder 50m² (hors piscine)** ;
- Les **annexes comprennent un seul niveau maximum** ;
- Les **abris pour animaux non rattaché à une construction, inférieur à 20 m² d'emprise au sol et non liée à une exploitation agricole** sont autorisés à condition :
 - de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert ;
 - de s'intégrer parfaitement dans le paysage ;
 - d'être strictement réservés à l'abri des animaux et du fourrage.

SECTION II : Conditions de L occupation des sols

Article A 3 : Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, notamment en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies existantes ou à créer.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours ou de lutte contre l'incendie, le cas échéant pour le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères ; la plateforme de la voirie sera au minimum de 3 mètres de largeur.

En zone Aco, les voies d'accès y compris celles liées à la sécurité publique devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et lorsqu'elles sont bordées de fossés enherbés, ceux-ci intégreront des buses de section circulaire ou rectangulaire (ø 300-400 mm) permettant à la faune de petite taille de traverser.

Ces prescriptions sont complétées dans la DG7 du présent règlement.

Article A 4 : Desserte par Les réseaux

1) Eau potable

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

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 l'absence ou en complément de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Toute utilisation à des fins humaines devra être justifiée par des analyses de potabilité.

2) Disconnexion

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé par le ministère en charge de la Santé Publique.

3) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement après accord du gestionnaire de réseau. En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole (salle de traite) dans le réseau public, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales et leur infiltration à la parcelle. Un débit de fuite limitée à la parcelle de 5l/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. Un fossé constitue un réseau public.

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) dimensionné en fonction des surfaces au sol imperméabilisées.

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.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale

Non réglementé.

Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édictée en respectant les marges de recul par rapport aux routes départementales identifiées sur le plan de zonage et en respectant une marge de recul finale de 9m par rapport à l'axe des routes communales.

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.

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. Cependant, si ce dernier débord sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

Article A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

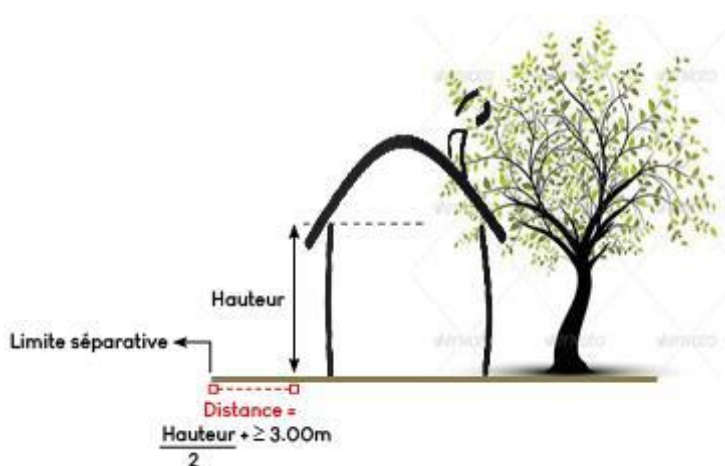
Les constructions peuvent s'implanter :

- 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 4 m,

- * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà, la hauteur maximum sera de 4 m.



Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Article A 8 : Implantation des constructions Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

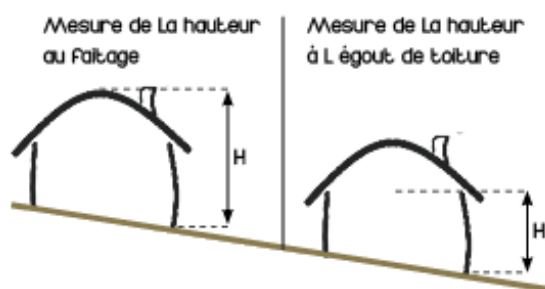
La hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder 14 mètres.

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

La hauteur des bâtiments annexes aux logements et non mitoyennes ne devra pas dépasser 4 mètres au faîtage.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Article A 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9) en page 15.

Les prescriptions des dispositions générales sont remplacées et complétées de la manière suivante concernant les clôtures :

Lorsqu'elles sont en pierre sèches, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités (environ tous les 15 mètres).

Tout mur bétonné lisse est limité à 0,50 m de haut.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Les clôtures en panneaux préfabriqués sont interdites à l'exception des grilles métalliques ajourées d'une hauteur inférieure à 1.40 mètres.

Les murets doivent être enduits en harmonie.

Pour la zone Aco, les prescriptions des dispositions générales sont remplacées et complétées de la manière suivante concernant les clôtures :

En zone Aco, seules sont autorisées les clôtures trois fils sur poteaux bois et les clôtures végétales d'essences locales. En bordure des ruisseaux, une bande enherbée sera préservée pour permettre la continuité du corridor écologique.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules (tout motorisé y compris deux roues) correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 : Espaces Libres, plantations

Les constructions neuves feront l'objet d'un plan paysagé spécifique joint à la demande de permis de construire pour lequel les plantations d'accompagnement proposées respecteront la nature des végétaux préexistants.

L'aspect général et la tenue des constructions et installations doivent être préservés.

Les bâtiments ou installations à usage agricole, ou d'activités autres doivent être accompagnés d'un traitement végétal (haie ou masse boisée). Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout aménagement, occupation et utilisation du sol qui s'opposerait à la conservation des mares ou des zones humides sont interdits.

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

SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques

Article A 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique

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 :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.

Article A 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V : Dispositions applicables à La zone N (Nco, Nrb, NC, NL)

Chapitre 1 : Règlement applicable aux zones N, Nco, Nrb, NL, NC

CARACTERE DES ZONES

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 Nco** est une zone naturelle identifiée comme corridor écologique, c'est la traduction de la trame verte et bleue ;
- La **zone Nrb** est zone naturelle identifiée comme réservoir de biodiversité ;
- La **zone NL** est une zone naturelle ou forestière, équipée ou non, mais spécifiquement réservée à des activités de loisirs et ou de tourisme ;
- La **zone NC** est une zone correspondante à l'emprise foncière du cimetière ;

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

En zone N

Toutes constructions nouvelles, occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N2 à l'exception des installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

En zones Nco et Nrb :

Toute construction nouvelle est interdite, sauf ouvrage technique et de services publics (locaux permettant le fonctionnement des services publics pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains par exemple) sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la fonctionnalité des continuités écologiques.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

En zone N:

- l'entretien et l'aménagement des constructions existantes dans le volume initial ;
- les constructions nouvelles à usage d'activités pastorales ou forestières dont la réalité économique est établie ;
- les activités de tourisme (gîte rural, chambre d'hôtes) par aménagement de bâtiments existants ;

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Conditions générales :

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement et de Code minier ;

Critères relatifs aux rénovations

Pour les bâtiments de plus de 250 m² de surface de plancher, seules les rénovations, réhabilitations et les transformations sont autorisées dans l'enveloppe du bâtiment ;

Critères relatifs aux extensions : Une extension est une construction accolée au bâtiment principal.

- Seules les habitations existantes d'une surface plancher d'au moins 60m² de surface plancher peuvent faire l'objet d'extensions ;
- Les extensions doivent être mesurées et ne doivent pas excéder 30% du bâtiment initial ;
- La surface plancher finale après travaux (existant+extension) ne peut en aucun cas excéder 250m² ;

Critères relatifs aux annexes : Les locaux annexes sont des constructions indépendantes de la construction principale. Par exemple les abris de jardin, garage, piscine.

- Chaque annexe doit être implantée à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation ;
- La superficie totale des annexes (emprise au sol) ne peut excéder 50m² (hors piscine) ;
- Les annexes comprennent un seul niveau maximum ;

- Les **abris pour animaux non rattaché à une construction, inférieur à 20 m² d'emprise au sol et non liée à une exploitation agricole** sont autorisés à condition :

- de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert ;
- de s'intégrer parfaitement dans le paysage ;
- d'être strictement réservés à l'abri des animaux et du fourrage.

En zone NL : sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement et/ou à l'activité agricole ; que **toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, sont autorisés sous conditions particulières :**

- la construction d'équipements exclusivement destinés aux loisirs ou au tourisme ;
- le développement d'habitations légères de loisir

En zone NC : sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement et/ou à l'activité agricole ; que **toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, sont autorisé sous conditions particulières :**

- les différents travaux d'entretien et de développement du cimetière.

SECTION II : Conditions de L occupation des sols

Article N 3 : Accès et voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et apporter toutes garanties en matière de sécurité pour les usagers.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

En zone Nco, les voies d'accès y compris celles liées à la sécurité publique devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et lorsqu'elles sont bordées de fossés enherbés, ceux-ci intégreront des buses de section circulaire ou rectangulaire (ø 300-400 mm) permettant à la faune de petite taille de traverser.

Ces prescriptions sont complétées dans la DG7 du présent règlement.

Article N 4 : Desserte par Les réseaux

1) Eau potable

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

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 l'absence ou en complément de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toute utilisation à des fins humaines devra être justifiée par des analyses de potabilité.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement après accord du gestionnaire de réseau. En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre.

Toutefois l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public, est soumise à autorisation et 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.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales et leur infiltration à la parcelle. Un débit de fuite limitée à la parcelle de 5l/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. Un fossé constitue un réseau public.

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) dimensionné en fonction des surfaces au sol imperméabilisées.

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.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale

Non réglementé.

Article N 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée en respectant les marges de recul par rapport aux routes départementales identifiées sur le plan de zonage et en respectant une marge de recul finale de 9m par rapport à l'axe des routes communales.

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.

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. Cependant, si ce dernier déborde sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

Article N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

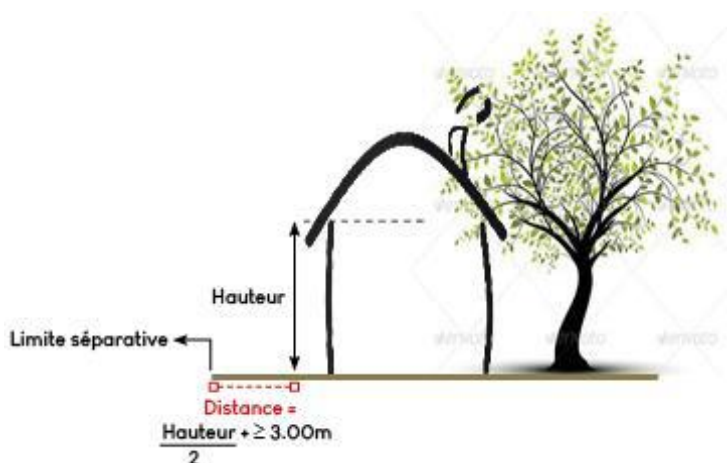
Les constructions peuvent s'implanter :

- 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 4 m,

- * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà, la hauteur maximum sera de 4 m.



Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Article N 8 : Implantation des constructions Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

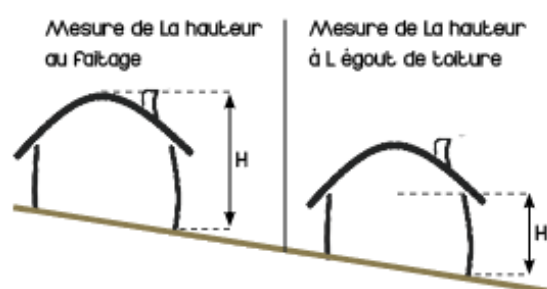
Non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclues.



En zone N,

Pour les bâtiments à usage d'habitation : la hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,00 m à l'égout de toiture, celles des abris pour chevaux à 3,50 m.

Pour la zone NL,

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les zones N, Nco, Nrb, NL et NC :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos, etc...), les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de ces zones.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des éléments techniques nécessaires à l'exploitation forestière

Article N 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9) en page 15.

Pour la zone N, les prescriptions des dispositions générales sont remplacées et complétées de la manière suivante concernant les clôtures :

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 les 15 mètres).

Tout mur bétonné lisse est limité à 0,50 m de haut.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

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

Les murets doivent être enduits en harmonie.

Pour la zone Nco et la zone Nrb, les prescriptions des dispositions générales sont remplacées et complétées de la manière suivante concernant les clôtures :

En zone Nco, seules sont autorisées les clôtures trois fils sur poteaux bois et les clôtures végétales d'essences locales. En bordure des ruisseaux, une bande enherbée sera préservée pour permettre la continuité du corridor écologique.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Article N 13 : Espaces Libres, plantations

Non réglementé.

SECTION III : Performances énergétiques et communications électromagnétiques

Article N 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique

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 :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.

Article N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

Lexique national de l'urbanisme issu du décret relatif (2015-1783) à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'Urbanisme et portant sur la modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{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 I^{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 Ier 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 prospects 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).

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, édifiée 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, oriel, 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

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 gabarit s'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.

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