



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Règlement issu de la modification simplifiée n°1 approuvée le 13 avril 2011

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	3
2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE U	6
3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UL	11
4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UE	15
5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUE	20
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A	24
7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N	28
8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NC	30

1. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document écrit,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs de dispositions thématiques.

Le présent document écrit comprend les règles de chaque zone délimitées aux documents graphiques, selon 14 articles :

- | | |
|--------------|---|
| - Article 1 | -Occupations et utilisations du sol interdites |
| - Article 2 | -Occupations et utilisation du sol admises |
| - Article 3 | -Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public |
| - Article 4 | -Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
| - Article 5 | -Superficie des terrains |
| - Article 6 | -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques |
| - Article 7 | -Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives |
| - Article 8 | -Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété |
| - Article 9 | -Emprise au sol des constructions |
| - Article 10 | -Hauteur maximale des constructions |
| - Article 11 | -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords |
| - Article 12 | -Obligation en matière de stationnement |
| - Article 13 | -Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations |
| - Article 14 | -Coefficient d'occupation du sol (COS) |

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 2 – LES PRINCIPALES AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent applicables, en plus de la réglementation de PLU :

1- **Les servitudes d'utilité publique :**

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PLU. Elles s'imposent au présent règlement.

2- **Les articles du code de l'urbanisme suivant :**

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du PLU.

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, **la reconstitution à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et **la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial, dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.
- L 123-1-3 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du PLU, plus d'une place de stationnement par logement locatif aidé et aucune place de stationnement pour la transformation de ces mêmes logements.
- R 111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte **à la salubrité et la sécurité publique**.
- R 111-4 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**.

- R 111-15 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**.
- R 111-21 permettant de refuser ou soumettre à conditions les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites**, aux **paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**.

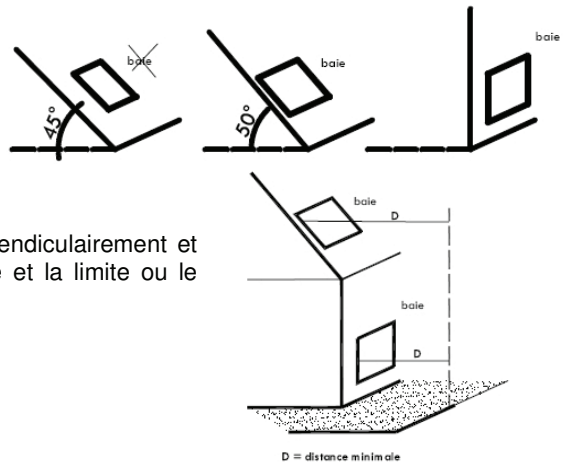
3- **Certains articles des législations suivantes :**

- Le code civil,
- Le code de la construction et de l'habitation,
- Le code rural et forestier,
- Le code de l'environnement,
- Le code du patrimoine,
- La législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- La législation sur l'archéologie préventive,
- La législation sur l'activité commerciale...

ARTICLE 3 – MODALITES D'APPLICATIONS

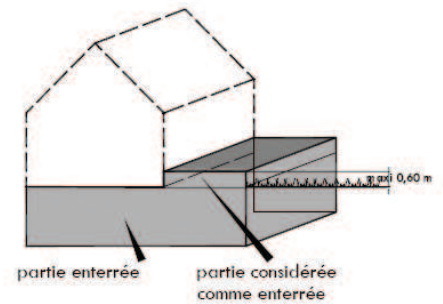
Les termes faisant l'objet d'une définition précisées ci-après sont signalés dans le corps du règlement par un *

- 1- On dénomme « **activités économiques** », celles des secteurs secondaires ou tertiaires, (artisan, commerce, industrie, bureau, entrepôt...). Par convention, elles ne comprennent pas les activités primaires, (agricoles, forestières ou minières), ni les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif qui sont le cas échéant réglementés distinctement.
- 2- Est dénommée « **voie** », un espace (public ou privé) ouvert à la circulation automobile publique, en état de viabilité.
 - Comprenant une chaussée revêtue,
 - Comprenant un éclairage si sa longueur excède 30 m.
- 3- Est dénommé « **passage commun** », un espace privé qui est :
 - Soit non ouvert à la circulation automobile publique,
 - Soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie décrites précédemment.
- 4- Est considérée comme « **baie** », les parties :
 - En transparent, fixe ou ouvrant,
 - En translucide ouvrant,
 - Et qui ont une inclinaison comprise entre la verticale et 50°.
- 5- **La distance par rapport aux baies**, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.



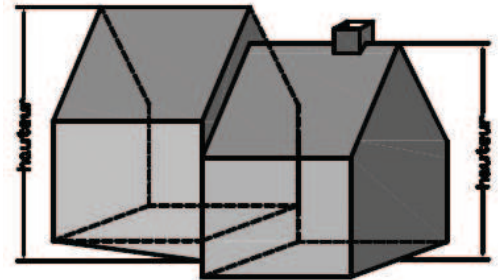
- 6- L'article 6 régit l'**implantation par rapport « aux voies »**, que celles-ci soient publiques et privées et par rapport « aux emprises publiques » qui ne sont pas des voies.
- 7- Pour les **calculs par tranche**, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- 8- Pour l'application des articles 6,7 et 8 du règlement des zones, l'implantations se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellement, proches, corniches, bandeaux, égouts de toits ou autres débordements non accessibles et sans liaison avec le sol.

- 9- Pour l'application des articles 6,7 et 8 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas soumises aux règles de recul, y compris pour leur partie hors sol si elles n'excèdent pas 0.60m au dessus du terrain naturel.



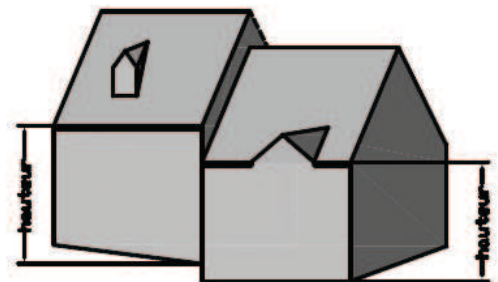
- 10- La hauteur totale est mesurée :

- Depuis le point le plus haut (faîtage, ..), hors superstructures ponctuelles (cheminée, ventilation, ...),
- Au point le plus bas du sol naturel, à la périphérie du bâtiment. Dans la cas où un bâtiment présent des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à la périphérie de chaque volumétrie et non pour le bâtiment dans son ensemble.



- 11- La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère est mesurée :

- Depuis le ou les égouts du toit ou acrotère sans prendre en compte les lucarnes, porches ou autres accidents de toiture,
- Au point le plus bas du sol naturel à l'aplomb de l'égout. Dans le cas où l'égout de toit ou l'acrotère présent des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à l'aplomb de chaque tronçon et non pour le linéaire dans son ensemble.



- 12- Les extensions modérées des constructions sont celles qui sont ouvertes et accolées aux constructions existantes et qui n'excèdent pas au choix :

- Soit 30% de la surface existante,
- Soit 30m²

- 13- Sont assimilés à des locaux accessoires de la construction principale :

- Les dépendances de la construction principale,
- Les piscines non ouvertes au public, couvertes ou non,

- 14- En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est préconisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

2- DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE U

U1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

La démolition des immeubles à protéger figurant aux documents graphiques est interdite tant qu'elle n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Dans les terrains cultivés à protéger figurant aux documents graphiques, toutes les constructions sont interdites à l'exception des abris de jardin n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol.

Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de l'habitat et notamment toutes celles produisant des nuisances et des émanations olfactives, sonores ou vibratoires en proportions incompatibles avec la proximité de l'habitat.

L'hébergement léger ou de loisir.

Les bâtiments et installations agricoles ou forestières.

Le stationnement des caravanes.

U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les garages collectifs de véhicules ne sont autorisés que s'ils se situent à l'intérieur d'un bâtiment, qu'ils ne constituent pas un dépôt de véhicules et qu'ils ne soient pas destinés aux poids lourds.

Les bâtiments agricoles sont autorisés à condition qu'ils se situent à l'intérieur d'un siège d'exploitation existant.

Pour les bâtiments et installations existants qui ne satisfont pas les règles ci-dessus, y compris U1, les aménagements et les extensions modérées* d'une construction existante et celles de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur n'excède pas 2,50m à l'égout de toit* restent autorisés s'ils n'aggravent pas les risques ou les nuisances.

DANS LE SECTEUR DE VOIES FERREES.

Les aménagements et constructions sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'exploitation de la circulation ferroviaire.

DANS LE SECTEUR INONDABLE.

- Les constructions ne sont autorisées qu'à condition que la partie sous la cote d'inondation connue la plus défavorable ne comprenne que des surfaces hors œuvre brute.
- Les aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas réalisés sur remblai.

U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- Soit à une voie,
- Soit à un passage commun*.

dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- Les équipements et services ou public, ou d'intérêt collectif,
- Les aménagements, changements de destination et les extension modérées* d'une construction existante,
- Les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur n'excède pas 2,50m à l'égout de toit*.

U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Les eaux usées

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif. Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque du fait de la nature du sol ou de la configuration du terrain et des constructions, cela est impossible, le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux de piscine

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- Les équipements ou services publics d'intérêt collectif,
- Les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante,
- Les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur n'excède pas 2,50m à l'égout de toit*.

U5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet

U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Il est imposé un recul d'au moins :

- 3m des équipements sportifs,
- 15m du cimetière.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions à usage d'habitation, ou d'activité économique autres que celles d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

Toutefois les constructions non maçonnées doivent s'implanter à au moins 4 m de la voie, sauf si elles sont adossées à un mur en limite sur voie.

Les aménagements et changement de destination peuvent s'opérer sur un bâtiment existant quelle que soit son implantation.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées conformément à l'article U7.

Toutefois, l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

DANS LE SECTEUR DE LA VOIE FERREE

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait des voies et emprises publiques. Toutefois, les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul d'au moins 15 mètres.

U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait minimum de 3 m.

Le recul face à une baie* doit être d'au moins 4m.

Toutefois, les constructions non maçonnées et annexes non accolées à la construction principale, peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1m.

Toutefois les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observée par le bâtiment existant.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés des règles ci-dessus si des impératifs techniques le justifient.

U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

U9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Il n'est pas fixé de règle.

Toutes les constructions doivent être à au moins 5m des rives d'un cours d'eau non domaniale.

Toutefois, il n'est pas fixé de règles pour :

- Les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif,
- Les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante.

U10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit excéder :

- 15 m de hauteur totale*,
- 11 m de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère*.

Les constructions non maçonnées ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur totale*.

Toutefois,

- Les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante sont autorisés, même s'il dépassent les seuils fixés ci-dessus,
- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faitage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain,
- Les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

DANS LE SECTEUR DE LA VOIR FERREE

Les constructions peuvent dépasser les hauteurs limites ci-dessus si leur spécificité technique l'exige.

U11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Sur les immeubles à protéger, les modifications de l'aspect extérieur et les extensions devront, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

L'aspect et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions avoisinantes.

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur n'excède pas 2,50m à l'égout de toit* et à condition qu'elles soient constituées de matériaux correctement assemblés.
2. Les vérandas et les serres
3. pour affirmer une architecture de style contemporain :
 - Les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif,
 - Des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - Des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...
4. Les parties de construction employant des énergies ou matériaux renouvelables,
5. Les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante et les constructions nouvelles édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la construction existante.
6. Dans le secteur de voie ferrée, les constructions ne dépassant pas 4 m de hauteur.

TOITURES

Les toitures à pentes doivent être essentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur soit de la tuile, soit de l'ardoise, hors abris de jardin en bois.

FAÇADES

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointements.

CLOTURES

En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur,
- Soit d'un muret surmonté de grille ou de lisses,
- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointements. Les deux côtés d'un mur doivent être traités.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

U12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RATIOS MINIMAUX

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non clos : Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Pour les logements collectifs, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- Au niveau du sol ; dans des constructions non accolées au bâtiment principal,
- En souterrain ; dans des locaux ne disposant d'aucune ouverture sur l'extérieur autre que la porte d'accès au garage.

Habitations

Un emplacement par 50 m² de surface hors œuvre nette.

Activités économiques

Pour les activités, une place par 50m² de surface d'activité.

U13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Sauf dans le secteur de voie ferrée, le terrain doit comprendre un minimum de 15% de la surface en espace végétalisé.

DANS LE SECTEUR BOISE CONSTRUCTIBLE OU AMENAGEABLE

Les défrichements ne sont autorisés que sur les emprises suivantes :

- Les constructions autorisées ainsi que dans une bande de 5 m autour,
- Les voiries et réseaux permettant de desservir ces constructions sur une bande de 5 m de large maximum.

Les haies et alignements d'arbres à protéger doivent être conservés dans leur ensemble. Il est toutefois possible de réaliser des passages et accès au travers, si tant est que leurs multiplications ne les remettent pas en cause dans leur globalité.

U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.