

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de FLEUREY-SUR-OUCHÉ (21273)



PIÈCE N°4.1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Prescrit par délibération du : 18/02/2021
Arrêté par délibération du : 11/03/2025
DATE ET VISA

DOSSIER D'ARRÊT

Le 14 avril 2025



Le Maire
Philippe ALGRAIN



Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr



Cabinet d'environnement PRELUDE
30 Rue de Roche
25360 NANCRAÏ
03.81.60.05.48
contact@prelude-be.fr
www.prelude-be.fr

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE I.1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
ARTICLE I.2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
ARTICLE I.3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
ARTICLE I.4 : ADAPTATIONS MINEURES - ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES – CLÔTURES - RECONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE I.5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN.....	6
ARTICLE I.6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE.....	7
TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX	8
ARTICLE II.1 : GÉNÉRALITÉS.....	8
ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS.....	8
ARTICLE II.3 : ETAT DES CONNAISSANCES ARCHÉOLOGIQUES.....	10
ARTICLE II.4 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	10
TITRE III : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT	15
TITRE IV : DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	18
ARTICLE IV.1 : PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	18
ARTICLE IV.2 : CHANGEMENT DE DESTINATION.....	20
ARTICLE IV.3 : ACCÈS ET RÉSEAUX DIVERS.....	21
<i>S'agissant de l'eau potable :</i>	22
<i>S'agissant de l'assainissement :</i>	22
<i>S'agissant de l'eau pluviale</i>	23
<i>S'agissant des réseaux secs</i>	23
ARTICLE IV.4 : RÈGLES GÉNÉRALES.....	24
ARTICLE IV.5 : ASPECT EXTERIEUR.....	25
ANNEXE - LEXIQUE	30

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

ARTICLE I.1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Fleurey-sur-Ouche, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tous aménagements de constructions existantes, aux clôtures, ainsi qu'aux ouvrages, installations et modelés de terrain susceptibles ou non d'être soumis à une autorisation d'urbanisme.

Il est rappelé qu'en application des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions réglementaires s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité.

ARTICLE I.2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1°- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R-111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme".

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné.

Conformément à l'article L. 152-7 du Code de l'urbanisme « *Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication* ».

3°- Sont également applicables au territoire communal les articles suivants.

- Article L.111-3 du Code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles,
- Articles L.111-6 à L.111-8 du Code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
- Article L.111-11 du Code de l'urbanisme : Desserte,
- Article L.111-19 du Code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement,
- Article L.114-1 du Code de l'urbanisme : Étude de sécurité publique,
- Articles L.311-3 et L.311-6 du Code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté,
- Articles L.442-9 et L.442-11 du Code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans,
- Article L.424-1 : Sursis à statuer,
- Articles L.151-30 à L.151-36 du Code de l'urbanisme : Stationnement.

4°- Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou de déclaration préalable à leur exécution, prévu par le Code de l'urbanisme. À ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole ou forestière des sols qui relèvent d'autres législations tels que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi l'affectation d'un sol à usage agricole ou naturel est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

ARTICLE I.3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Fleurey-sur-Ouche délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONES U »

Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones suivantes :

- **Zone UA** : Zone urbaine de centre ancien au tissu urbain dense à vocation principale d'habitat. Cette zone comporte un secteur indicé « j » qui concerne les secteurs de fonds de jardins présentant une constructibilité limitée.
- **Zone U** : Zone urbaine à vocation principale d'habitat qui accueille une mixité de destinations. Elle comprend deux secteurs spécifiques.
 - Secteur Uj : qui concerne les secteurs de fonds de jardins présentant une constructibilité limitée.
 - Secteur Uq : qui concerne le secteur dédié au seul développement des équipements collectifs ou de service public.
- **Zone UE** : Zone urbaine à vocation économique.

LES ZONES À URBANISER, DITES « ZONE AU »

Ces zones regroupent les sites de développement futurs inscrits en extension de la trame urbaine. Globalement trois zones AU sont délimitées sur les plans graphiques.

- **Zone AU** : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.
- **Zone AUm** : Zone à urbaniser à vocation mixte (habitat / équipements et/ou activités).
- **Zone AUe** : Zone à urbaniser permettant le développement des activités économiques en place.

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A »

Cette zone regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte une zone **Ap** inconstructible, ainsi qu'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) **Ax** dédié à l'implantation d'équipements de stockage d'électricité.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE, DITE « ZONE N »

Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comporte plusieurs secteurs présentés ci-dessous.

- **Secteur Nf** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) permettant le développement des activités forestières.
- **Secteur NI** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) permettant le développement encadré des constructions existantes.
- **Secteur Nj** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) accueillant les jardins familiaux.
- **Secteurs Np1 et Np2** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dédié à la zone de stationnement des embarcations.

ARTICLE I.4 : ADAPTATIONS MINEURES - ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES – CLÔTURES - RECONSTRUCTIONS

ADAPTATIONS MINEURES :

En application de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS, D'INTÉRÊT COLLECTIF ET TECHNIQUE :

Les « équipements d'intérêt collectif et services publics » pourront déroger aux règles définies au sein des zones U et AU, sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux à leurs besoins, sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux bâtis et paysages existants.

Dans le présent règlement, la notion « équipements d'intérêt collectif et services publics » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, de transports, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc. Elle englobe les six sous-destinations suivantes telles que mises à jour par l'arrêté du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

- « La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. »

CLÔTURES :

En application des dispositions de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification / modification des clôtures sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU, étant rappelé que les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées conformément à l'article R.421.2 du même code.

DÉMOLITION :

En application de l'article L.421-27 du Code de l'Urbanisme, et compte tenu de la nécessité de s'assurer de la sécurité des chantiers, des normes d'hygiène ou de la préservation des éléments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, le conseil municipal a décidé de soumettre à

permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur l'ensemble de la Commune.

Le permis de démolir n'est pas applicable aux exceptions encadrées par l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme, lequel rappelle pour mémoire : « Sont dispensées de permis de démolir, les opérations suivantes :

- a. Les démolitions de constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale.
- b. Les démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du Code de la santé publique sur un immeuble insalubre.
- c. Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive.
- d. Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du Code de la voirie routière.
- e. Les démolitions de lignes électriques et de canalisations ;
- f. Les démolitions de constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du Code de la défense ;
- g. Les démolitions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la sécurité nationale en application de l'article L. 112-3 du Code de la sécurité intérieure. »

En application des dispositions de l'article R.421-28 du même code, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

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

RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS :

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L111-15 du Code de l'urbanisme), sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Cette notion s'entend « à l'identique » en respectant les volumes, aspects et les prospectifs existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L.111-23 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE I.5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune (confère pièce annexe 7.5 du PLU).

Il est également rappelé que l'usage du droit de préemption urbain a été conforté par le biais de deux délibérations en dates des :

- 05/11/2019 pour permettre la création d'espaces de stationnement au centre ancien
- 27/04/2021 pour permettre la revitalisation économique, artisanale et commerciale du centre

bourg.

ARTICLE I.6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent certaines prescriptions.

- **Des prescriptions linéaires :**
 - o Les éléments de continuités écologiques à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
 - o Les chemin à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme,
 - o Les interdictions d'accès au titre de l'article R.151-47 du Code de l'urbanisme,
 - o Les éléments de patrimoine à préserver au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
 - o Les règles d'implantation instituées le long des lisières forestières au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme.
- **Des prescriptions ponctuelles permettant de repérer :**
 - o Les éléments de patrimoine à préserver au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
 - o Les mares à préserver au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- **Des prescriptions surfaciques :**
 - o Les secteurs de développement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle au titre de l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme, étant entendu que les orientations d'aménagement et de programmation thématiques et paysagères s'appliquent sur l'ensemble du territoire,
 - o Les emplacements réservés conformément au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Le tableau des emplacements réservés, permettant de définir les objets des emplacements, leurs surfaces et leurs destinataires, est présenté sur les plans de zonage,
 - o Les milieux humides à préserver au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ce recensement n'est pas exhaustif mais permet d'attirer l'attention sur les milieux humides les plus significatifs,
 - o Les éléments de patrimoine à préserver au titre des dispositions de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme,
 - o Les secteurs de renforcement des stationnements au titre du droit de préemption institué par la Commune,
 - o Les bâtiments d'habitat existant à la date d'approbation du PLU pouvant faire l'objet,
 - D'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme,
 - D'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme,
 - o Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et N, au titre des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme,
 - o Les marges de recul aux abords des lisières forestières au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme.

En outre, afin de de mieux informer les porteurs de projet et services instructeurs, les plans graphiques font apparaître pour information, le report du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Inondations au titre des articles R.151-31 et R.151-34, ainsi que le report du périmètre délimité des abords (PDA).

TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX

ARTICLE II.1 : GÉNÉRALITÉS

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles devra s'intégrer au cadre bâti et s'assimiler aux composantes architecturales des constructions traditionnelles.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale de la construction, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels ou collectifs de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS

Au titre de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles suivants :

- Article L152-4 du Code de l'urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

- Article L152-5 du Code de l'urbanisme

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

1° la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

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

Le présent article n'est pas applicable :

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

- Article R152-5 du Code de l'urbanisme

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

- Article L152-5-1 du Code de l'urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. »

- Article L152-5-2 du Code de l'urbanisme

« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »

- Article R152-6 du Code de l'urbanisme

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

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

- Article R152-7 du Code de l'urbanisme

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

- Article R152-8 du Code de l'urbanisme

« La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme. »

- Article R152-9 du Code de l'urbanisme

« La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas

porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »

ARTICLE II.3 : ETAT DES CONNAISSANCES ARCHÉOLOGIQUES

Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du Code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).

En application des articles L.523-14 et R.531-8 du Code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la Commune, lequel prévient soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie l'institution définie ci-dessous :

- Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne Franche Comté – Service régional de l'Archéologie : 39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du Code du patrimoine, Livre V archéologie, Chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du Code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Conformément à l'article R.523-8 du même code « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

La liste des sites ou indices archéologiques actuellement connus du service régional de l'archéologie figure dans le rapport de présentation. La Commune recense également une construction classée au titre des monuments historiques, pour laquelle un périmètre délimité des abords a été mis en œuvre.

ARTICLE II.4 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par différents risques, à ce titre, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés.

Un plan localisant les différents risques recensés figure en annexe du diagnostic (pièce 2.5). En fonction du risque identifié certaines prescriptions pourront être opposées ou recommandées aux opérations ou constructions.

Le risque inondation : La Commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de « l'Ouche ». Les prescriptions réglementaires instituées dans la cadre de la prise en compte de ce risque s'imposent en tant que norme supérieure au PLU. Il est donc entendu qu'en cas d'incohérence ou de contradiction les règles du PPRi priment. Les prescriptions réglementaires sont rappelées en annexes du PLU.

- **Le risque sismique** : La Commune se situe dans une zone d'aléa faible. Il est rappelé qu'aucune exigence n'est demandée pour les catégories I et II (habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m, bâtiments industriels pouvant accueillir moins de 300 personnes...), contrairement aux catégories d'importance III et IV (établissements scolaires,

bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, bâtiments de sécurité civile...). Pour le bâti existant, et seulement pour les bâtiments de catégorie d'importance IV (établissements scolaires, bâtiments de sécurité civile, de défense nationale, établissements de santé...), de nouvelles exigences s'imposent. **Pour plus de renseignement : consulter le site www.planseisme.fr ainsi que la fiche « La nouvelle réglementation parasismique applicables aux bâtiments » jointe aux annexes du rapport de présentation.**

- **Le risque mouvement / glissement de terrain** : La Commune recense sur son territoire certaines zones sensibles aux mouvements et glissements de terrain. **Sur l'ensemble de ces zones le guide de recommandations joint en annexe du rapport de présentation doit être pris en compte et traduit dans les autorisations d'urbanisme ou lors de tout aménagement / opération réalisé sur le territoire.**
- **Le risque retrait / gonflement des sols argileux** : La Commune est concernée par un aléa faible à moyen du phénomène tel qu'identifié sur les plans annexés au rapport de présentation. Ainsi, avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle. Pour des constructions à destination d'habitat, il est recommandé d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire. À défaut, il conviendra d'appliquer des mesures qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti et, d'autre part, à améliorer sa résistance à ces mouvements. **Pour plus de renseignement : consulter la fiche « Le retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du rapport de présentation.**
- **Le risque radon** : L'ensemble du territoire communal est classé en potentiel radon de catégorie 1. Deux types d'actions sont à mettre en œuvre. Elles doivent être proportionnées et équilibrées par rapport à l'exigence affichée d'efficacité énergétique.
 - o Éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée).
 - o Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment. L'efficacité de cette mesure peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiments (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.
- **Le risque technologique** : La Commune est dotée d'un Dossier Intercommunal des Risques Majeurs (DICRIM). Les principaux risques technologiques touchant la Commune sont les suivants.
 - o Sites et sols pollués : La commune ne possède aucun site et sol pollué. Néanmoins il convient de garder en mémoire les sites susceptibles d'avoir été pollués tels que répertoriés par la base de données BASIAS (recensement des sites présents dans le rapport de présentation), notamment les anciennes décharges présentes sur le territoire.
 - o Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune.
 - o Prescriptions d'isolement acoustique : Le territoire recense plusieurs axes classés au titre des infrastructures de transport terrestre, lesquelles instituent des marges de prescriptions d'isolement acoustique en fonction de leur classement : confère les annexes du PLU pour plus d'information.

ARTICLE II.5 : APPRÉCIATION DES RÈGLES DU RÈGLEMENT

Sauf dispositions contraires imposées par le règlement ou les OAP, le règlement s'oppose à l'application des dispositions de l'article R.151-21 3-ème alinéa du Code de l'urbanisme. Ainsi « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres), l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU pour les divisions issues de l'opération ».

Autrement dit les règles s'appliquent à chaque lot créé.

Au sein du présent document, l'ensemble des croquis, schémas ou illustrations constituent des éléments permettant de faciliter la compréhension des prescriptions réglementaires, ils n'ont aucune force réglementaire opposable (hormis mention explicite).

ARTICLE II.6 : STATIONNEMENT

Au regard du Code de l'urbanisme, il est rappelé que les prescriptions en matière de stationnement fixées par le présent règlement peuvent ne pas être appliquées pour répondre aux règles suivantes.

- Article L.151-31 du Code de l'urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. »
- Article L151-34 du Code de l'urbanisme: « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - o 1° de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - o 1° bis de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation ;
 - o 2° des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
 - o 3° des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation. »
- Article L151-35 du Code de l'urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »
- Article R151-46 du Code de l'urbanisme « Pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ».
- Article L.151-36 du Code de l'urbanisme « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
- Article L111-19 du Code de l'urbanisme: « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue

au 1° de l'article L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du Code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Les prescriptions du présent règlement doivent tenir compte des dispositions suivantes du Code de l'urbanisme.

- **Article L.151-33 du Code de l'urbanisme:** « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »
- **Article L.151-28 du Code de l'urbanisme:** « Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :
 - o 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.
 - o 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.
 - o 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration.
 - o 4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur,

- ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération. »
-
- Article L151-29-1 du Code de l'urbanisme: « Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application des 2° et 3° de l'article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit du volume constructible, soit des règles relatives au gabarit, dans les limites fixées au présent article. Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du 4° du même article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit de l'emprise au sol, soit de la hauteur, dans les limites fixées au présent article. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du Code du patrimoine, accorder les dérogations supplémentaires prévues au présent article, dans la limite de 5 %. »

TITRE III : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT

L'article R151-27 du Code de l'urbanisme dresse la liste des destinations et sous-destinations réglementées par le PLU. Le présent règlement se base sur la définition des destinations et sous-destinations telles que mises à jour par le décret du 22 mars 2023 :

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes.

- « Exploitation agricole » : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du **Code de l'urbanisme** . »

Il est rappelé que le Code Rural et de la Pêche maritime définit au sein de son article L.311-1, les activités réputées agricoles en ces termes : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

- « Exploitation forestière » : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du **Code de l'urbanisme** comprend les deux sous-destinations suivantes.

- « Logement » : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, ainsi que les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.
- « Hébergement » : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activités de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.

- « Artisanat et commerce de détail » : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions

commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

- « Restauration » : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- « Commerce de gros » : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.
- « Cinéma » : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- « Hôtels et autres hébergements touristique » : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

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

- « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Il est rappelé, conformément aux dispositions de l'article L.420-1 du Code de l'environnement que la gestion durable du patrimoine faunique et de ses habitats est d'intérêt général. La pratique de la chasse, activité à caractère environnemental, culturel, social et économique, participe à cette gestion et contribue à l'équilibre entre le gibier, les milieux et les activités humaines en assurant un véritable équilibre agro-sylvo-cynégétique. En ce sens les cabanes de chasses sont donc instruites au titre des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

- « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « Salles d'art et de spectacles » : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « Équipements sportifs » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « Lieux de culte » : Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- « Autres équipements recevant du public » : équipements collectifs destinés à accueillir du

public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes.

- « Industrie » : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- « Entrepôt » : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- « Bureau » : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- « Centre de congrès et d'exposition » : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- « Cuisine dédiée à la vente en ligne » : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

TITRE IV : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

ARTICLE IV.1 : PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

L'ensemble des dispositions particulières relatives aux éléments du cadre naturel et paysager identifiés aux documents graphiques vient compléter la délimitation et les dispositions réglementaires relatives à l'armature de la trame verte et bleue (TVB) du territoire.

« MARES ET SOURCES » :

Toutes les mares et les sources doivent être préservées. Leur comblement est interdit et tout aménagement ou construction source de pollution éventuelle y est interdit dans un rayon de 5m.

Certaines mares sont identifiées au titre des documents graphiques, ce recensement n'est pas exhaustif et permet d'attirer l'attention sur les mares les plus identitaires du territoire.

« MILIEUX HUMIDES » :

Les réservoirs de milieux humides identifiés sur les plans graphiques sont à protéger. Les aplats graphiques employés sur les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte. Ces périmètres pourront être réinterrogés en phase opérationnelle après études complémentaires. Seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de milieux humides.
- Les constructions, aménagements et travaux de valorisation ou d'entretien des milieux humides, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du fonctionnement hydraulique du réservoir et à la préservation des milieux.

Pour prévenir les altérations susceptibles d'affecter les zones humides et leurs fonctions, et pour contribuer à stopper leur disparition, les porteurs de projet doivent conduire la séquence « éviter-réduire-compenser », l'étude des solutions permettant d'éviter les impacts restant la priorité. La conduite de la séquence ERC doit s'appuyer sur une délimitation précise de la zone humide impactée, par le porteur de projet, et sur une caractérisation de la zone humide qui inclut une analyse de son rôle et intérêt patrimonial par rapport à la biodiversité, des fonctions qu'elle assure et des services rendus en termes de préservation de la ressource en eau et de gestion des risques d'inondation (soutien des débits d'étiage, contribution au maintien et l'amélioration de la qualité de l'eau, diminution de l'intensité des crues), ainsi que des autres bénéfices socio-économiques. [...] En dernier recours, l'existence d'impacts résiduels doit conduire le maître d'ouvrage à proposer et mettre en oeuvre des mesures compensatoires.

Dans ce cadre, lorsque la réalisation d'un projet conduit à la disparition d'une surface de zones humides ou à l'altération de leurs fonctions, les mesures compensatoires prévoient la restauration de zones humides existantes dégradées voire fortement dégradées. Cette compensation doit viser une valeur guide de 200% de la surface perdue selon les règles suivantes :

- Une compensation minimale à hauteur de 100% de la surface détruite, par la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles impactées par le projet, et en cohérence avec l'exigence réglementaire d'équivalence écologique. En cohérence également avec la réglementation et la disposition 2-01 du SDAGE, cette compensation doit être recherchée en priorité sur le site impacté ou à proximité géographique de celui-ci. Lorsque cela n'est pas possible, pour des raisons techniques ou de coûts disproportionnés, cette compensation doit être réalisée préférentiellement dans le même sous bassin ou, à défaut, dans un sous bassin adjacent et dans la limite de la même hydro-écorégion de niveau 1 ;
- Une compensation complémentaire par l'amélioration des fonctions de zones humides partiellement dégradées, situées prioritairement dans le même sous bassin ou dans un sous

bassin adjacent et dans la limite de la même hydro-écorégion de niveau 1 (cf. carte 6B-A).
[...]]»

Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, plans d'eau, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

« CHEMIN PIÉTONNIER » :

Les chemins piétonniers reportés au sein des plans graphiques doivent être conservés afin de maintenir leur praticité. Leur linéaire est indicatif et devra être questionné en phase opérationnelle en fonction des circonstances du chemin et du projet.

Tout aménagement mis en œuvre de nature à couper un sentier doit faire l'objet d'une compensation à même d'en assurer la continuité dans les conditions de sécurités adaptées.

Toutes les mesures devront être mises en œuvre pour assurer la libre circulation des piétons. Lorsque ces chemins empruntent des propriétés privées, son accessibilité doit être assurée pour les randonneurs par quelques moyens que ce soit.

Note : Il est rappelé que la loi ne permet pas d'interdire aux particuliers de se clore, dans ce cas, la clôture devra être équipée d'un dispositif permettant le passage des randonneurs tels que portail (non fermé à clé), chaîne, barrières amovibles...

« LISIÈRES FORESTIÈRES »

Une marge de recul de 30 mètres est instituée le long des lisières boisées telles qu'identifiées sur les plans graphiques. Au sein de cette marge toute construction nouvelle est interdite pour éviter les gênes éventuelles pouvant être occasionnées aux riverains par les activités sylvicoles, et prendre en compte les risques liés aux chutes d'arbres et aux feux de forêts.

Restent toutefois admis sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour anticiper et limiter les risques de chutes :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- les exploitations forestières et équipements recevant du public à vocation d'activité cynégétique.
- les affouillements et exhaussements de sols liés aux destinations ci-dessus définies.

« ÉLÉMENTS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE » :

Les symboles graphiques linéaires ou ponctuels employés aux documents graphiques (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à préserver. Les éléments identifiés devront être localisés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme pour justifier de leur préservation conformément aux dispositions du règlement.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il sera fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les arbres isolés, alignements d'arbres et haies identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont à protéger et à conserver. Tout arrachage d'un arbre, du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- création d'accès agricole ou forestier au sein des zones A et N,
- travaux d'intérêt général, notamment liés aux réseaux et infrastructures de transport ;
- état phytosanitaire dégradé dû à des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En outre, dans le cas où une unité foncière est concernée par un élément figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité

écologique, agronomique et hydraulique des éléments identifiés. De même, les constructions, installations et aménagements, à réaliser à proximité des éléments identifiés, ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces.

En cas de destruction ou d'arrachage d'un élément végétal identifié, une replantation sur place ou sur l'unité foncière sera exigée à hauteur de 200%. Cette compensation doit être appliquée au regard du nombre d'éléments en cas d'arbre isolé ou en fonction du linéaire de haie.

Des essences végétales locales et diversifiées, adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques, devront être mobilisées, notamment au sein d'un même linéaire.

Si l'alignement arraché prenait place sur un talus, celui-ci devra être maintenu et restauré.

Le long d'une route ou d'un chemin, ces dispositions pourront être écartées sur une haie lorsque celle-ci est doublée par une autre haie de l'autre côté de la voie.

« PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉ »

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle / partielle pour permettre une extension dans le respect des règles du règlement.

Tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou modifier un de ces éléments, même ceux non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Des prescriptions spéciales sont imposées au vu des caractéristiques identifiées et décrites dans le dossier « 4.2 Fiche paysage » les concernant.

ARTICLE IV.2 : CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments identifiés sur les plans graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole, sylvicole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique du site.

L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme à l'avis de la :

- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone agricole.
- Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle.

Le changement de destination devra respecter les sous-destinations ci-après autorisées.

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisées / Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée
	Exploitation forestière	Autorisée
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	Autorisée
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée
	Commerce de gros	Interdite
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisée
	Restauration	Autorisée

	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Cinéma	Interdite
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	Autorisée
	Lieux de culte	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Équipements sportifs	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite
	Bureau	Autorisée

Le changement de destination ne pourra être accepté que si les besoins propres à la destination projetées sont satisfaits, tant en termes de desserte par les réseaux, de conditions optimales d'accessibilité que de stationnement.

ARTICLE IV.3 : ACCÈS ET RÉSEAUX DIVERS

LES ACCÈS

Tout terrain enclavé, vis-à-vis de la voirie publique ou d'une voie privée donnant sur la voirie publique, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de la voirie publique et se conformer au règlement de voirie lorsqu'il existe.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments. Afin de permettre une insertion aisée des véhicules sur la voie, ils doivent disposer d'une plateforme d'attente (réalisée sur l'unité foncière) d'une longueur minimum de 4m (comptée à partir de l'alignement de la voie) et présentant une pente maximale de 5% sur l'ensemble de sa longueur (sauf impératif technique à justifier).

Il est autorisé un seul accès charretier par construction principale (quelle que soit la destination) d'une largeur minimale de 3.5m et maximale 5m. En cas de nouvelle construction à destination autre que l'habitat, un accès charretier supplémentaire par unité foncière est admis s'il est justifié la nécessité de dissocier les accès pour des raisons de sécurité ou en l'absence de lien fonctionnel entre les constructions à destination d'habitat et celles portant sur une destination autre.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès devront être aménagés sur la voie qui présente une gêne ou un risque moindre pour la circulation.

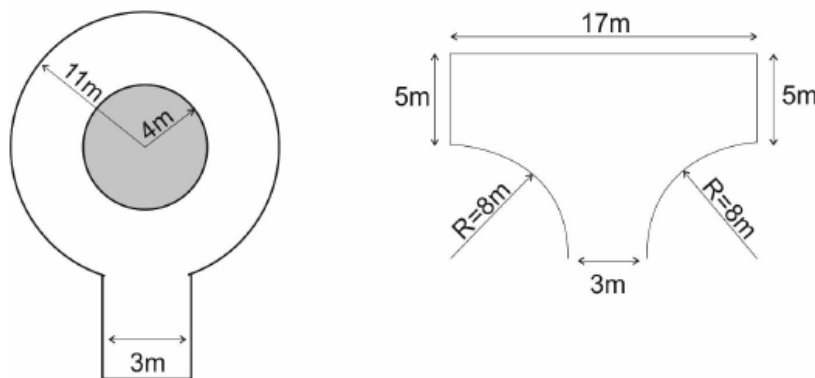
VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations

qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères).

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules. Lorsque les voies sont destinées à être rétrocédées dans le domaine public, elles devront présenter une largeur minimale de 3m (dégagé de tout stationnement ou obstacle) et comporter un dispositif permettant le demi-tour des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. Comptent parmi les dispositifs visés :

- les aires de retournement circulaire comportant un rayon de giration de 11m minimum sans obstacle,
- les aires de manœuvre en T permettant la réalisation d'une marche arrière avec une longueur minimum de 17m et la prise en compte de rayon de giration de 8m minimum.



Croquis réglementaire présentant des normes minimales

RÉSEAUX DIVERS

De manière générale, il est rappelé que si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas en capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

S'agissant de l'eau potable :

La gestion de la distribution de l'eau potable est assurée à l'échelle de l'intercommunalité par la Communauté de Communes Ouches et Montagne.

- En zone urbaine ou à urbaniser, toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
En cas de création d'établissements pour lesquels l'alimentation, totale ou partielle, ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations pourront être accordées, à condition que ces établissements soient desservis par des installations qui leur sont propres produisant un volume suffisant et de qualité adaptée. Ces ouvrages ne devront, en aucun cas, perturber le système d'alimentation en eau potable de la commune ou de l'intercommunalité et devront être réalisés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.
- En zone agricole ou naturelle, les constructions devront être raccordées au réseau d'eau potable lorsqu'il existe ou être alimentées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur et présenter un débit et une pression suffisantes.

S'agissant de l'assainissement :

La gestion de la collecte et du traitement des eaux usées est assurée à l'échelle de

l'intercommunalité par la Communauté de Communes Ouches et Montagne.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règles sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau public est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas à proximité ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel sera exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, de manière à ce que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, source ou égouts d'eaux pluviales, est interdite. Il est également interdit de rejeter les eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées.

S'agissant de l'eau pluviale

La gestion de la collecte de l'eau pluviale est de la compétence communale.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout aménagement ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être préalablement recueillies et stockées sur le terrain. Ainsi, pour chaque nouvelle construction principale (quelle que soit la destination), les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive une cuve de rétention / stockage d'une capacité minimale de 1 mètre cube pour recueillir et stocker les eaux pluviales non souillées (eaux de toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu. Ce dispositif devra être enterré ou intégré à la construction (et dans ce cas bénéficier d'une intégration paysagère et n'être pas visible depuis l'espace public).

Tous travaux, aménagements réalisés sur le terrain d'une unité foncière visant à augmenter de 15% minimum l'emprise des surfaces imperméabilisées, ou à créer une extension supérieure ou égale à 30m² d'emprise au sol, devra mettre en place le dispositif de récupération des eaux de pluie évoqué ci-dessus.

Le surplus des eaux pluviales non recueilli ou stocké, doit être infiltré. Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol (inférieure à 1*10⁻⁷m/s), ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales proche ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit pourra être imposé avant rejet dans le milieu récepteur.

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques viennent compléter ces dispositions.

S'agissant des réseaux secs

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique par des dispositifs adaptés.

ARTICLE IV.4 : RÈGLES GÉNÉRALES

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

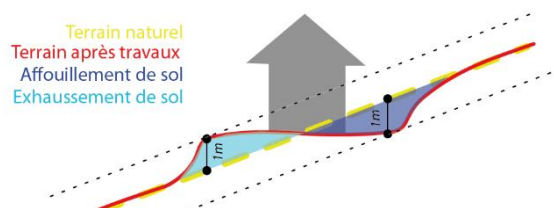
Les exhaussements et affouillements de sol (hors piscine) sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 1 mètre par rapport au terrain naturel. Dans ce cas la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel).

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer dans l'environnement naturel et urbain. Ils devront répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Être inférieurs ou égaux à 1.2 m de hauteur par mur de soutènement (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point haut du mur de soutènement),
- Être constitués ou parementés de moellons du pays et éventuellement recouverts de plantes grimpantes ou retombantes. Les gabions sont interdits.

Est entendu par « moellon », une pierre à bâtir taillée partiellement ou totalement avec dimensions et masse qui le rendent maniable par une personne.

L'équilibre des affouillements et exhaussements de sol devra être recherché et leur impact visuel devra être limité via la mise en place d'un système de pallier. Dans ce cas la distance minimale séparant les affouillements/exhaussements de sols est fixée à 5m.



LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes.

- Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m.
- Pour les stationnements perpendiculaires, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 m.

La création d'un espace destiné au stationnement des vélos (d'une surface minimale d'1.5m² par cycle) est imposée dans les situations suivantes.

- Pour les immeubles d'habitation, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
- Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés et autres utilisateurs, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsqu'un projet dispose d'emplacement pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante, soit une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m. Lorsque l'espace destiné au stationnement des vélos imposé n'est pas réalisé dans la construction, il devra être prévu en extérieur (sur la même unité foncière) à condition d'être abrité.

En cas de réhabilitation du volume existant ou changement de destination inférieur à 40m² de surface de plancher, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant (inférieure à 40m² de surface de plancher), et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de

stationnement existant ou en cours de réalisation (et situé à proximité de l'opération), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. Dans ce cas, les autorisations d'urbanisme devront le préciser expressément et localiser les dispositifs en question.

ARTICLE IV.5 : ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, d'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc. De même, les ouvrages techniques propres à la construction sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Hormis les principes ci-avant définis, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux abris de jardin, terrasses de plain-pied, vérandas, marquises, pergola et tonnelles, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et service public. Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

VOLUMÉTRIE

Sur l'ensemble du territoire

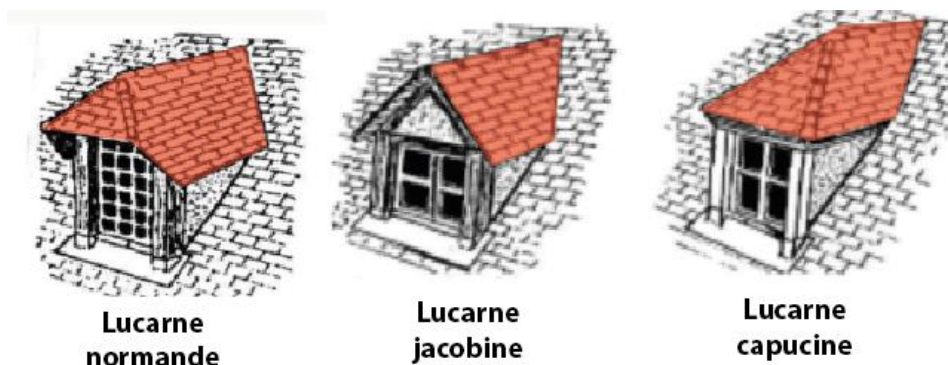
- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.
- L'aspect des constructions à usage d'activité doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devanture de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs ou, l'aspect des matériaux employés, au caractère de l'environnement.

TOITURE

Sur l'ensemble du territoire

- Afin d'assurer un équilibre visuel, toute modification ou création d'ouverture implique de rechercher un ordonnancement (alignement vertical ou horizontal), notamment avec les ouvertures présentes ou prévues en façades ou toiture.
- Les abris piscine de type tunnel ne sont pas autorisés au sein du secteur PDA.

- Les toitures terrasses sont interdites au sein des zones N et A. Lorsqu'elles sont, elles devront faire l'objet d'un traitement architectural visant à assurer leur intégration paysagère, en cohérence avec le contexte environnant.
- Les matériaux de toiture devront présenter les aspects similaires à la tuile plate ou mécanique de teinte terre cuite vieillie ou nuancée de teinte rouge brun, marron ou gris foncé. Les toitures végétales pourront déroger à ces dispositions.
- D'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent.
- Sur les toitures visibles depuis les rues, ne sont autorisés que :
 - o les lucarnes normande, jacobine ou capucine implantées en bas de toiture,
 - o les châssis en fonte (dits vasistas), et les châssis rampants modernes.
 - o les tuiles de verre,
 - o les plaques translucides seulement pour les bâtiments agricoles.



- Sauf au sein du secteur PDA, en dehors des toitures terrasses, toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, la couverture des constructions doit être réalisée au moyen de toiture à pente variant entre 35 et 55 degrés (minimum porté à 12 degré pour les constructions agricoles). Les toitures à une pente sont interdites pour les volumes isolés et les constructions principales. Elles sont toutefois autorisées :
 - sur les annexes accolées à une construction existante,
 - pour les annexes (accolées ou non) / extensions implantées en limite séparative sous condition de respecter une hauteur totale (mesurée depuis le terrain naturel à l'aplomb de la limite séparative) inférieure ou égale à 4m,
 - sur les bâtiments agricoles et forestiers en zone N et A
- En zone UE et AUe, les matériaux d'aspect noir ardoisé, gris ardoisé et rouge bordeaux, ainsi que leurs déclinaisons (telles que le gris bleu, le rouge lie de vin) sont autorisés. Les nuances claires ou criardes de ces trois couleurs sont toutefois interdites.

En outre au sein du secteur PDA, les dispositions complémentaires suivantes s'appliquent (notamment lorsqu'elles sont plus strictes que les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire)

- En zone U, la construction principale présentera une toiture principale à deux pans, avec des possibilités de volumes annexes à toiture terrasse. La mise en œuvre d'une toiture terrasse sur le volume principal pourra uniquement être autorisée pour les projets visant à une amélioration de l'intégration paysagère de la construction, sous réserve de justification architecturale.
- En zone UA, les toitures terrasses sur la construction principale sont à proscrire. La réalisation des toitures terrasses pourra uniquement être envisagée pour les bâtis annexes de faible surface et de hauteur limitée.
- La couverture des bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (environ 65/m²) ou en ardoise conserveront ou reprendront ce matériau,
- Les châssis en fonte (dits vasistas), et les châssis rampants modernes seront limités à deux châssis par pan de toit visibles depuis l'espace public, positionnés sur une seule ligne

horizontale et sans saillie dans le plan de couverture. Leurs dimensions ne pourront excéder 0.80m à 1m.

- En cas de réfection de toiture, les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte identiques à ceux en place. Le changement d'aspect et de teinte ne sera autorisé que pour des travaux visant à améliorer la qualité patrimoniale de la construction.
- Pour les nouvelles constructions, la toiture sera réalisée en tuiles d'aspect terre cuite, de ton brun-rouge à rouge nuancé. Les matériaux translucides ou transparents ne seront utilisés que pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées (etc).

FAÇADES

Sur l'ensemble du territoire

- Pour les nouvelles constructions, les murs en pignon implantés à l'alignement des rues et présentant une hauteur totale supérieure ou égale à 6m, devront être composés de percements (murs non aveugles) disposés harmonieusement, tant dans le rythme de percement que dans leurs proportions.
- Sur les façades visibles depuis le domaine public, la modification ou création d'ouverture devra traduire la recherche d'un ordonnancement (alignement vertical ou horizontal). Cet ordonnancement devra questionner le cas échéant les ouvertures existantes en façades ou toiture.

En outre au sein du secteur PDA, les dispositions complémentaires suivantes s'appliquent (notamment lorsqu'elles sont plus strictes que les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire)

- Les éléments de modénature, linteaux présents sur les constructions existantes devront être préservés, il en va de même des encadrements d'ouvertures.
- Les coffres de volets roulants extérieurs générant une saillie ne sont pas autorisés en façade et toiture.
- La modification ou création d'ouverture devra respecter les typologies du bâti existant en respectant pour les fenêtres des formats verticaux, plus hauts que larges.
- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) doit faire l'objet d'une attention particulière sur le bâti ancien (avant 1948) pour des raisons de conservation des maçonneries :
 - o en zone UA et sur le bâti ancien : les ITE seront autorisées uniquement sous réserve de compatibilité avec la nature du support bâti existant et de respect de la continuité urbaine des façades traditionnelles sur rue. Seuls des projets d'enduit chaux-chanvre ou d'isolation adaptée au bâti ancien (laine de bois, paille) peuvent être acceptés sur du bâti ne présentant aucune modénatures et sous réserve de restituer les débords de toiture d'origine.
 - o en zone U, la mise en œuvre d'une ITE devra s'attacher à reproduire l'aspect des façades existantes : teinte et finition d'enduit et restitution des éléments de modénatures (encadrement de baies, soubassements, etc).

MATÉRIAUX ET COULEURS DES FAÇADES ET MENUISERIES

Sur l'ensemble du territoire

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades visibles depuis le domaine public (à travers les nuances et typologies de matériaux employés). Les façades doivent être en harmonie avec celles présentes sur les constructions existantes alentours.
- Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique et/ou non peint, ainsi que l'imitation de matériaux d'aspect fausses briques, fausse pierre, faux pans de bois, etc.,
- Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

- Les enduits extérieurs des constructions doivent être constitués de préférence par un mélange d'aspect chaux et de sable du pays. Ils seront choisis dans la gamme des tons « pierres locales » ou rappelant le contexte paysager environnant. L'emploi du blanc pur (sauf pour les huisseries, menuiseries et portes) est interdit.
- Sont également autorisés les bardages (sur tout ou partie de la façade) en bois ou en métal / acier non réfléchissant, sous réserve que les teintes employées restent proches de celles utilisées sur les constructions environnantes.
- Les façades en pierres naturelles devront être conservées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU inscrites au sein du périmètre délimité des abords.

En outre au sein du secteur PDA, les dispositions complémentaires suivantes s'appliquent (notamment lorsqu'elles sont plus strictes que les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire)

- Les façades en pierres naturelles devront être conservées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU inscrites au sein du périmètre délimité des abords.
- En outre, en zone UA :
 - o les enduits seront restitués lors de travaux de ravalement de façade. Ils seront de teinte beige moyen à foncé, se rapprochant de la teinte des enduits traditionnels du village.
 - o les matériaux utilisés, doivent être compatibles avec la nature du support, à savoir :
 - sur le bâti ancien (avant 1948) n'enduit doit être constituée de chaux naturelle et sable de pays. Les enduits ciments ou peintures organiques sont proscrits sur cette typologie de bâti.
 - selon la typologie de la construction, les façades en moellons de pierre doivent être enduites d'un enduit couvrant ou rejointoyés à joints beurrés.
 - o les revêtements en bardage métallique sont interdits, sauf exception pour le bâti agricole sous réserve de ne pas dénaturer l'aspect général et l'unité d'ensemble du contexte architectural et urbain environnant.
 - o les revêtements en bardage bois pourront être autorisés sous réserve de ne pas dénaturer l'aspect général et l'unité d'ensemble du contexte architectural et urbain environnant et de correspondre à la typologie du bâti. Il devra être laissé au naturel (huile de lin, brou de noix...) de finition mate ou peint. Les vernis brillants, les lasures et les teintes faux bois ainsi que les teintes vives et les bois exotiques (oranges ou rouges) sont proscrits. Sa pose privilégiera les lames verticales.
 - o sur le bâti ancien, les nouvelles menuiseries respecteront l'aspect et le profil des menuiseries bois traditionnelles, le nombre de vantail, les divisions avec des petits bois posés à l'extérieur de la vitre. Les portes seront d'aspect traditionnel.
 - o la teinte des menuiseries (portes, volets, fenêtres) sera harmonisée sur l'ensemble des façades. Les teintes suivantes sont interdites : le blanc pur (ral 9010 ; 9016 ; 9003), le noir (ral 9011 ; 9017), le gris anthracite (ral 7016), les couleurs vives et trop saturées, les tons faux bois.
 - o les équipements techniques tels que les groupes extérieurs de PAC/climatisation, les antennes, les conduits divers, bouches d'extractions et de ventilation....ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- En outre, en zone U les enduits seront de teinte beige moyen à foncé, se rapprochant de la teinte des enduits traditionnels de village.
- En matière de panneaux solaires :
 - o éviter toute covisibilité entre le monument historique et les panneaux solaires ;
 - o limiter au maximum la visibilité des panneaux solaires depuis le domaine public et positionner les panneaux solaires de préférence sur des volumes annexes ou sur une ligne en bas de toiture ;
 - o éviter les compositions anarchiques des panneaux solaires liées à présence de châssis de toit, de cheminées ou d'équipement techniques en toiture ;
 - o privilégier, dans la mesure du possible, l'installation de tuiles solaires ou de panneaux solaires rouges ;

- favoriser le déploiement des panneaux solaires dans les zones d'activités, les lotissements ou les délaissés urbains.

En outre, seulement en zone économique UE et AUe, il est admis les dispositions complémentaires suivantes :

- Les couleurs de façades s'appuieront sur les éléments suivants :
 - de l'ocre et de ses déclinaisons telles que le saumoné,
 - des tons pierre et du gris,
 - du vert sapin, (vert PANT 362)
 - du bleu Roy (Bleu foncé PANT Reflex Bleu)
 - du jaune (PANT 123)
 - teinte naturelle autorisée (lazuré vernis etc.) en cas d'utilisation de bois.
- L'utilisation de toute autres couleurs vives (non listées ci-dessus) est autorisée sur une surface ne devant pas excéder 15% des façades lorsque cela se justifie par le besoin du pétitionnaire de reprendre les couleurs de son enseigne ou de son organisme.

DIVERS

D'une manière générale :

- les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager. Ils devront être composés de teintes non brillantes à terme,
- les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère. De plus, des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.

Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

La pose de panneaux solaires doit respecter les recommandations définies dans le fascicule joint en annexe des présentes dispositions générales.

ANNEXE - LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'urbanisme.

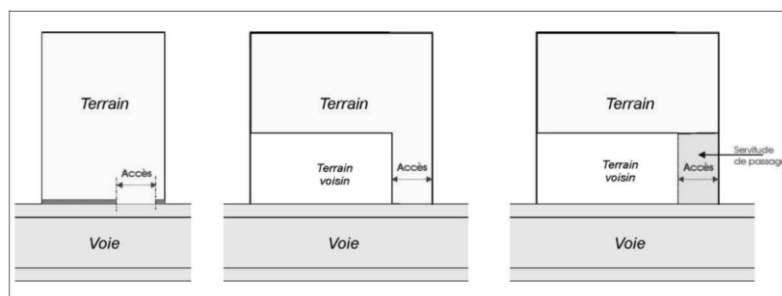
Conformément à l'article R.151-15 du Code de l'urbanisme, certains des termes définis ci-dessous (et surlignés en bleu) sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par le lexique national d'urbanisme.

À CLAIRE VOIE

Se dit d'une clôture ou d'un garde-corps constitué d'au moins 50% de vide.

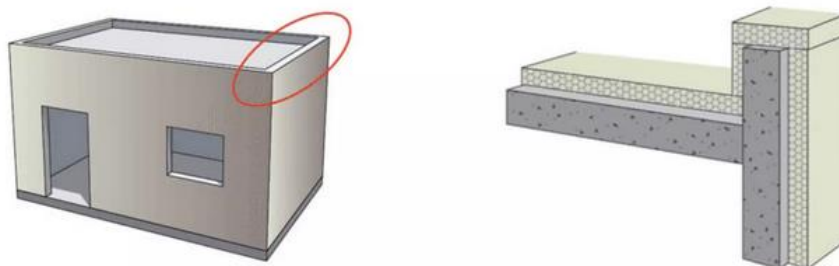
ACCÈS

L'accès est un passage privé ou public situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules (on parle d'accès charretier) ou les piétons pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte ou non à la circulation publique. Les accès comprennent les éléments de structures tels que les poteaux.



ACROTÈRE

Terme permettant de désigner le petit muret qui étend verticalement une façade jusqu'au-dessus du niveau de la toiture dont la fonction principale est de permettre l'isolation et l'étanchéité des toiture terrasses. Il peut être le support pour un garde-corps.



ALIGNEMENT

Désigne la limite entre un espace privatif et une voie ou emprise publique.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation au titre du Code de l'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

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.

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.

CLÔTURE

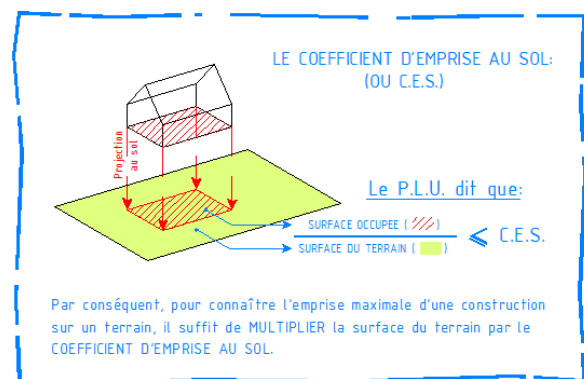
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.



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.

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.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de

l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

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

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, de pompes à chaleur, etc.

ESPACE LIBRE

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en evergreen, c'est-à-dire constituées d'espace vert toute l'année), des accès et des équipements à vocation de services publics.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

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.

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.

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

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.

GARDE-CORPS

Autrement nommé garde-fou, il s'agit d'un ensemble d'éléments formant une barrière de protection placée sur les côtés d'une toiture terrasse, d'un palier ou d'un escalier...

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.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble notamment les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les AFU, les permis groupés et tout permis de construire aboutissant à la création d'un nouvel ensemble d'habitation ou d'activités économiques.

SAILLIES

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

Ne sont pas prises en compte les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande d'autorisation et sans lien avec les travaux envisagés, sauf à prouver que d'éventuels aménagements ont été réalisés dans le but d'induire le service instructeur en erreur.

SURÉLÉVATION

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en rehaussant plusieurs murs ou la toiture.

SURFACE DE PLANCHER

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRASSE

Le présent règlement renvoi à deux types de terrasses :

- Les terrasses au sol « dites de plain-pied », non surélevées ou très faiblement surélevées dont la hauteur au niveau du sol naturel est inférieure à 30cm. Ces dernières ne sont pas considérées comme des constructions et sont exemptées des règles applicables au construction en matière de hauteur, d'emprise au sol et de recul.
- Les terrasses surélevées ou soutenues (sur pilotis, ...) dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure ou égale à 30cm. Elles sont considérées comme des constructions et sont soumises aux dispositions du règlement.

TRANSPARENCE HYDRAULIQUE

La transparence hydraulique est le principe par lequel les clôtures doivent laisser passer les écoulements hydrauliques sans les retenir, elle se traduit par des clôtures perméables dans leur composition (haie végétale, grillage) ou leur forme (percées pour les murs). Ce principe s'applique à toutes les clôtures quel que soit leur composition.

UNITÉ FONCIÈRE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. On parle également de tènement.