



Mairie  
bd Charlemagne  
57460 Behren lès Forbach  
Tél : 03 87 87 67 51  
Fax : 03 87 87 49 50  
mairie@ville-behren.fr

# VILLE DE BEHREN-LÈS-FORBACH

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4.1. Règlement écrit

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal en date du  
09/12/2022

Approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme de  
Behren-lès-Forbach

Le Maire  
Dominique FERRAU



DOSSIER D'APPROBATION



l'Atelier des Territoires  
BUREAU D'ARCHITECTURE  
D'URBANISME  
D'AMÉNAGEMENT

digitale paysage

Benjamin BOURLIER



# **TITRE I :**

# **DISPOSITIONS**

# **GENERALES**

# CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## RAPPELS

---

### *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATION OU À DÉCLARATION PRÉALABLE*

L'édification des **clôtures** à l'exception des clôtures agricoles et forestières, est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les ensembles boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation dès qu'ils nécessitent une modification de l'assiette ou des profils de la voie (Code de la voirie routière).

## ARTICLE I.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Behren-lès-Forbach.

## ARTICLE I.2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles et forestières (N).

Les zones peuvent être divisées en sous-zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones figurent sur les documents graphiques.

### **I.2.1 - Les zones urbaines (dites "zones U")**

---

*Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :*

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

Les zones urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone UA** : il s'agit d'une zone urbaine résidentielle qui couvre le centre ancien de la commune et qui comprend principalement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses.
  
- **La zone UB** : il s'agit de la zone urbaine correspondant aux extensions plus récentes de l'urbanisation majoritairement sous forme pavillonnaire.

- **La zone UC :** il s'agit de la zone urbaine résidentielle correspondant majoritairement à de l'habitat collectif, à des équipements publics et collectifs et à des activités, commerces et services divers.
- **La zone UX :** il s'agit de la zone urbaine qui accueille majoritairement de l'activité économique.

### **I.2.2 - Les zones à urbaniser (dites "zones AU")**

---

#### Articles R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

«Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

#### ➤ **La zone 1AU**

La zone 1AU est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle est à vocation principale d'habitat.

Elles sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer.

### **I.2.3 - Les zones agricoles (dites "zones A")**

---

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone A comprend un secteur Aa inconstructible.

#### **I.2.4 - Les zones naturelles et forestières (dites "zones N")**

---

Articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l' article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

- La zone N, avec des secteurs :
  - Nj de protection des jardins et vergers,
  - Nla correspondant au secteur de l'étang de l'Almet,
  - Nlb correspondant au site d'implantation d'un restaurant,
  - Nd correspondant à l'implantation de déchetteries.

#### **ARTICLE I.3 – ADAPTATIONS MINEURES**

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

## **ARTICLE I.4 – PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

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

## **ARTICLE I.5 - LE PRÉSENT RÈGLEMENT A ÉTÉ ÉLABORÉ À PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

1. Exploitation agricole ou forestière :
  - Exploitation agricole,
  - Exploitation forestière.
  
2. Habitation :
  - Logement,
  - Hébergement.
  
3. Commerces et activités de service :
  - Artisanat et commerce de détail,
  - Restauration,
  - Commerce de gros,
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Hébergement hôtelier et touristique,
  - Cinéma.
  
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - Salles d'art et de spectacles,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public.
  
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Industrie,
  - Entrepôt,
  - Bureau,
  - Centre de congrès et d'exposition.

## CHAPITRE II : RISQUES ET ALÉAS

### ARTICLE II.1 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RADON

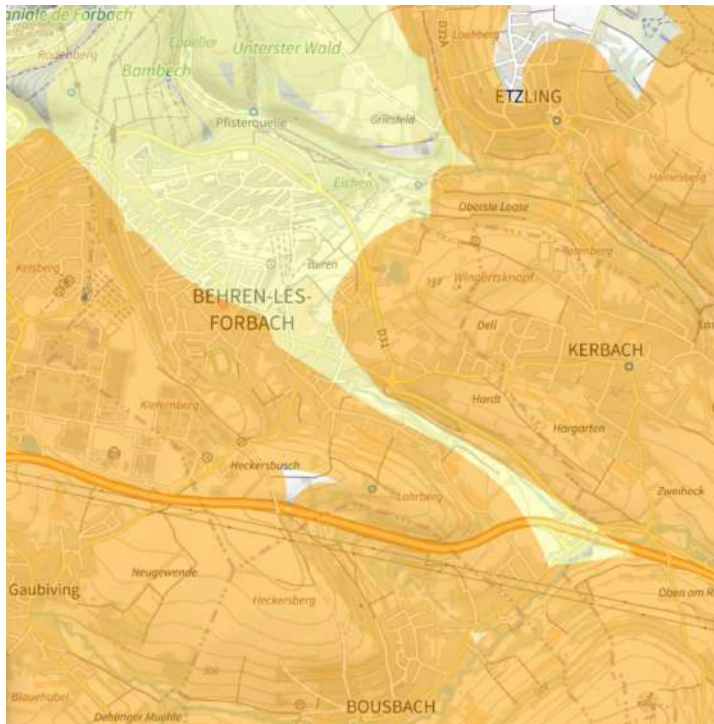
La commune de Behren-lès-Forbach est classée en zone de risque faible pour le risque de radon. Ceci signifie que des facteurs géologiques peuvent favoriser le transfert de radon vers les bâtiments. Les arrêtés préfectoraux des 27 juin 2018, 20 février 2019 et du 26 février 2019 prescrivant des dispositions sont à prendre en compte dans les projets d'aménagements et de constructions.

### ARTICLE II.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE D'INONDATION

La commune comprend un inondable (trame grisée sur le règlement graphique) susceptible d'être inondé par les crues du ruisseau «le Bousbach». Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition que le niveau le plus bas des pièces susceptibles d'abriter des personnes ou des biens se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

### ARTICLE II.3 – DISPOSITIONS RELATIVES À L'ALÉA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au retrait et gonflement des argiles, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020, allant d'un aléa faible à moyen.



Source : [georisque.gouv.fr](http://georisque.gouv.fr)

### ARTICLE II.4 – DISPOSITIONS RELATIVES AU PASSAGE DE GAZODUCS

La commune est exposée au passage de gazoducs :

- Gazoduc Sarreguemines – Oeting – DN 300
- Gazoduc Oeting – Oeting – DN 100
- Gazoduc Oeting – SPICHEREN – DN 300



Les secteurs concernés par leur passage sont soumis à des prescriptions figurant dans l'arrêté de la servitude d'utilité publique du 21 octobre 2016.

## **ARTICLE II.5 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE SISMIQUE**

La commune de Behren-lès-Forbach est en zone de risque très faible.

# **CHAPITRE III : AUTRES DISPOSITIONS**

## **ARTICLE III.1 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. À ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du patrimoine (articles L.522-1 à L.522-4, L.531, L. 541, L.544, L.621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles L.522-1 à L.522-4 du Code du patrimoine.

- Les demandes d'autorisation de lotir de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> soumis à l'article R.442-3-1 du Code de l'urbanisme doivent systématiquement être transmises pour avis au Préfet de Région (DRAC), en application de l'article 4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers et dans certaines conditions, de travaux soumis aux alinéas a et d de l'article R.442-3-1 du Code de l'urbanisme doivent être transmises pour avis au Préfet de Région en fonction des zonages et des seuils définis dans l'arrêté préfectoral SGAR n° 2003-489 du 26 septembre 2003.
- L'article L. 425-11 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.* »

Autres dispositions législatives et réglementaires :

En application de l'article L.531-14 du Code du patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 – Tél : 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'État et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code pénal, en application des articles L.114-3 à L.114-5 du Code du patrimoine.

## ARTICLE III.2 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES ZONES FORESTIÈRES ET DES COURS D'EAU

**Forêts** : Il est recommandé de respecter une distance minimale de 30 mètres entre les boisements et les zones d'urbanisation, autant pour les risques liés à la proximité des arbres que pour les nuisances liées à une trop grande proximité de la forêt.

**Cours d'eau** : un recul des constructions de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est à respecter.

## ARTICLE III.3 – STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

- Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
  - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
  - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
  - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire (autre que bureaux).
- Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :
  - Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement (logements jusqu'à deux pièces principales), ou 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
  - Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
  - Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire (autre que bureaux) : il sera exigé un espace aménagé, dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. (conformément à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).
- Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone est concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable.

La zone est concernée également par une exposition au retrait et gonflement des argiles d'aléa faible à moyen.

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

**Rappel :** l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### ARTICLE UA 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
tertiaire	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **ARTICLE UA 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

Sont admises sous conditions, les constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
  - industrie essentiellement liée à l'artisanat de la construction,
  - de centre de congrès et d'exposition,
  - d'entrepôt,
- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les extensions des constructions existantes et les mises aux normes de ces bâtiments lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans la zone.

## **SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **ARTICLE UA 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Les dispositions de l'article UA3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

#### **1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.  
Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
2. Dans le cas d'une construction principale isolée ou en second rideau, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.  
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Néanmoins, une marge de recul de 10 mètres minimum de l'alignement de la R.D.31 devra être respectée sans que ce recul ne puisse excéder 30 mètres.

## **2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

1. Sur une profondeur de 20 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée.  
La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.  
L'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour les constructions annexes isolées ne dépassant pas 3,50 mètres.

## **3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

## **4 – Hauteur des constructions**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.  
  
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **ARTICLE UA 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,

- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

- Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.
- Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire se peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne...). Les systèmes de climatisation ne pourront pas être installés sur la façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### 3. Pour les constructions principales :

- Toitures : Les toits plats sont autorisés. Dans les autres cas, la pente des toitures est de 40% avec une tolérance de + ou – 10%. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

- Façades : couleurs et matériaux apparents des façades devront être en harmonie avec le bâti existant.

### 4. Pour les annexes - hors abris de jardin :

Elles seront traitées avec le même caractère que les constructions principales.

5. Concernant les façades remarquables en annexe du PLU : Il est conseillé de conserver les éléments architecturaux (encadrements de portes ou de fenêtres existants, décors de façades, ...) identifiés sur le document illustré joint en annexes du PLU.

## **ARTICLE UA 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.

## **ARTICLE UA 6 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement créé dans une construction nouvelle	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

4. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé pour les constructions nouvelles de respecter la réglementation en vigueur.

## **SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE UA 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1 – Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Les groupes de garages ne pourront avoir qu'un seul accès.

3. En dehors des zones agglomérées, aucun accès individuel nouveau sur la R.D.31. ne sera autorisé.

4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### **2 – Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

### **ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement**



### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif.

### 2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est demandée (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par la réalisation d'une étude de sol).

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **3 – Électricité et réseaux de communications électroniques**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

## ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone UB comprend un secteur identifié par une trame grisée susceptible d'être inondé par les crues du ruisseau « le Bousbach » et par une trame bleue liée à la présence d'une zone humide.

La zone est concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable et par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses.

La zone est concernée également par une exposition au retrait et gonflement des argiles d'aléa faible à moyen.

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

**Rappel :** l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### ARTICLE UB 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **ARTICLE UB 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

1. Sont admises sous conditions les constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
- d'entrepôt,
- l'industrie essentiellement liée à l'artisanat de la construction,
- de centre de congrès et d'exposition,
- de cinéma,

à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

- Les extensions des constructions existantes et leur mise aux normes lorsqu'elles sont interdites dans l'article UB1.

- Les constructions admises ou admises sous condition sont autorisées sous réserve de respecter un recul de 30 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

### **Dans le secteur trame grisé :**

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition que le niveau le plus bas des pièces susceptibles d'abriter des personnes ou des biens se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

De plus, les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux ainsi que les remblaiements au-dessus du terrain naturel y sont interdits.

### **Dans le secteur de trame bleue :**

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides non prioritaires repérées sur le règlement graphique du P.L.U. sont autorisés, sans préjuger d'une éventuelle instruction préalable au titre de la Loi sur l'Eau, sous condition de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les fonctions perdues. Des mesures d'évitement et de réduction doivent cependant être recherchées avant compensation.

**ARTICLE UB 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Les dispositions de l'article UB3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement de la R.D.31 et à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.  
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.  
Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

**2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

**4 – Hauteur des constructions**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.  
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **5 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE UB 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que les percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

- Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

- Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire se peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne...). Les systèmes de climatisation ne pourront pas être installés sur la façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

#### **ARTICLE UB 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.

#### **ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de références sont les surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

4. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé pour les constructions nouvelles de respecter la réglementation en vigueur.

## SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UB 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

#### **1 – Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les groupes de garages ne pourront avoir qu'un seul accès.
3. En dehors des zones agglomérées, aucun accès individuel nouveau sur la R.D.31. ne sera autorisé.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### **2 – Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

### ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### **1 - Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement**

##### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

## 2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est demandée (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par la réalisation d'une étude de sol).

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

## **3 - Électricité et réseaux de communications électroniques**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).



## ZONE UC

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone est concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable.

La zone est concernée également par une exposition au retrait et gonflement des argiles d'aléa faible à moyen.

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

**Rappel :** l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### ARTICLE UC 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
tertiaire	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

### **ARTICLE UC 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

Sont admises sous conditions les constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
- d'entrepôt,
- l'industrie essentiellement liée à l'artisanat de la construction,
- de centre de congrès et d'exposition,
- de cinéma,

à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

- Les extensions des constructions existantes et leur mise aux normes lorsqu'elles sont interdites dans l'article UC1.

- Les constructions admises ou admises sous condition sont autorisées sous réserve de respecter un recul de 30 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

## **SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **ARTICLE UC 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Les dispositions de l'article UC3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

- Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

#### **1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement de la R.D.31 et à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

## **2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

## **4 – Hauteur des constructions**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **5 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

## **ARTICLE UC 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que les percements et balcons,
  - l'adaptation au sol.

2. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

- Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

- Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire se peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne...). Les systèmes de climatisation ne pourront pas être installés sur la façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

#### **ARTICLE UC 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.

#### **ARTICLE UC 6 – STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de références sont les surfaces de plancher.

3. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

4. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé pour les constructions nouvelles de respecter la réglementation en vigueur.

### ARTICLE UC 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

#### 1 – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les groupes de garages ne pourront avoir qu'un seul accès.
3. En dehors des zones agglomérées, aucun accès individuel nouveau sur la R.D.31. ne sera autorisé.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### 2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

### ARTICLE UC 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - Eau potable

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

#### 2 – Assainissement

##### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

## 2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est demandée (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par la réalisation d'une étude de sol).

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

## **3 - Électricité et réseaux de communications électroniques**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

## ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses.

La zone est concernée également par une exposition au retrait et gonflement des argiles (aléa moyen).

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### ARTICLE UX 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités</b>	Industrie		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

## **ARTICLE UX 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

Sont admises sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les travaux divers, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume bâti.
- Les extensions des constructions existantes lorsqu'elles sont interdites dans l'article UX1.
- L'artisanat est autorisé, mais le commerce doit être lié à une activité industrielle.

## **SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE UX 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Les dispositions de l'article UX3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

#### **1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée à 1 mètre minimum de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

#### **2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



#### **ARTICLE UX 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, els que les percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

#### **ARTICLE UX 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, de stockage ou d'évolution seront traitées en espace vert végétalisé.

#### **ARTICLE UX 6 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques, ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé pour les constructions nouvelles de respecter la réglementation en vigueur.

### **SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **ARTICLE UX 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

##### **1 – Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

## **2 – Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 12 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

## **ARTICLE UX 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### 2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est demandée (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par la réalisation d'une étude de sol).

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

En fonction de la nature des activités, un traitement préalable (déshuileur, décanteur...) pourra être exigé avant évacuation dans le réseau des eaux pluviales collectées sur des zones souillées de parking, manutention, stockage...

### **3 – Électricité et réseaux de communications électroniques**

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**

## ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone est concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable.

La zone est concernée également par une exposition au retrait et gonflement des argiles d'aléa faible à moyen.

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### ARTICLE 1AU 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités</b>	Industrie	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **ARTICLE 1AU 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

Sont admises sous conditions les constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
- d'entrepôt,
- de centre de congrès et d'exposition,
- de cinéma,

à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

## **SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE 1AU 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Les dispositions de l'article 1AU3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

#### **1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Néanmoins, dans le cadre d'un projet d'ensemble participant à la reconstitution d'un front urbain, le recul pourra être différent.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

## **2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

## **3 – Hauteur des constructions**

1. La hauteur maximale des constructions projetées est fixée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chacune des zones concernées.
2. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **ARTICLE 1AU 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que les percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire se peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne...). Les systèmes de climatisation ne pourront pas être installés sur la façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

## **ARTICLE 1AU 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.

## **ARTICLE 1AU 6 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- |            |                           |
|------------|---------------------------|
| - logement | 2 emplacements            |
| - hôtel    | 1 emplacement par chambre |

- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup>
- commerces supérieurs à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>
- salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>
- ateliers automobiles	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de références sont les surfaces de plancher.

3. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

4. Dans les opérations immobilières comportant 10 logements et plus, il sera demandé 0,5 place de parking visiteur par logement à réaliser sur la partie publique de l'opération (voirie, poche de stationnement...).

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

6. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé pour les constructions nouvelles de respecter la réglementation en vigueur.

## SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1AU 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

#### 1 – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Toutefois, les règles suivantes s'appliquent aux porches :

- La largeur minimale des porches est fixée à 3 mètres si la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut des immeubles situés à l'arrière est inférieure à 8 mètres.
- La largeur minimale des porches est fixée à 3,50 mètres si la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut des immeubles situés à l'arrière est supérieure à 8 mètres.

3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

## **2 – Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres de chaussée et au minimum un trottoir de 1,50 mètre.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 8 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### 2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est demandée (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par la réalisation d'une étude de sol).

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **3 – Électricité et réseaux de communications électroniques**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).



**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable et par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses.

La zone est concernée également par une exposition au retrait et gonflement des argiles d'aléa faible à moyen.

La zone A comprend également un secteur Aa inconstructible. Elle est également concernée par un aléa retrait gonflement des argiles de moyen à fort.

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

**Rappel :**

- l'édification des clôtures (hors clôture agricole) est soumise à déclaration préalable,

#### **ARTICLE A 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

**En zone A :**

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**En secteur Aa**, toutes les occupations et utilisation du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

### **ARTICLE A 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

En zone A, sont admises sous conditions :

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole, au prolongement de leurs activités (commerce à la ferme, auberge, gîte à la ferme...) et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, UC, UX, 1AU).
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou aux infrastructures de transports terrestres.
4. Les constructions d'habitation et d'activités autorisées, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts classées en espaces boisés classés.

En secteur Aa, sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE A 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Les dispositions de l'article A3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la

construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### **1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 50 mètres de l'alignement de la RD31bis, à moins de 35 mètres des autres routes départementales et à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

### **2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant un espace boisé classé.

### **3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE A 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

## **ARTICLE A 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

- Dans les secteurs remarquables du paysage identifiés sur le règlement graphique par une trame verte, la destruction des vergers et des plantations de type haie ou ripisylve est interdite. La destruction des éléments de ripisylve plus ponctuels identifiés par des étoiles vertes sur le règlement graphique est également interdite.

## **SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE A 6 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1 – Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Aucun accès nouveau hors agglomération ne pourra se faire sur les R.D. (hors accès agricole).

## **2 – Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

## **ARTICLE A 7 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

### **2 – Assainissement**

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### 2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est demandée (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par la réalisation d'une étude de sol).

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone N comprend les secteurs :

- **Nd** correspond à un espace réservé aux déchetteries,
- **Nla** correspond au secteur de loisirs de l'Almet, et **Nlb** au secteur du Thalberg,
- **Nj** correspond aux espaces de jardins et vergers et au parc central.

La zone est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable et par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses.

La zone est concernée également par une exposition au retrait et gonflement des argiles d'aléa faible à moyen.

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

#### ARTICLE N 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X (en secteur Nlb)
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X (en secteurs N1a et N1b)
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## **ARTICLE N 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

1. Sont admises sous conditions :

### **Dans toute la zone et dans tous les secteurs :**

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension sans changement d'affectation.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations admises dans la zone.

### **Dans le secteur Nd :**

1. Les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public.

### **Dans le secteur Nj :**

1. Les abris de jardin.
2. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

### **Dans le sous-secteur N1a :**

1. Les constructions et installations à usage de tourisme, de sports, de loisirs ou culturelles.
2. Les terrains de camping et de caravanage.
3. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
4. Les aires de stationnement ouvertes au public.

### **Dans le sous-secteur N1b :**

1. En cas de changement de destination, la réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes pour les seuls usages de :



- restauration,
- gîte rural.

#### **Dans le secteur de trame bleue :**

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides non prioritaires repérées sur le règlement graphique du P.L.U. sont autorisés, sans préjuger d'une éventuelle instruction préalable au titre de la Loi sur l'Eau, sous condition de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les fonctions perdues. Des mesures d'évitement et de réduction doivent cependant être recherchées avant compensation.

## **SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE N 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Les dispositions de l'article N3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

#### **1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 50 mètres de l'alignement de la RD31bis, à moins de 35 mètres des autres routes départementales et à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

#### **2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant un espace boisé classé.

#### **3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

#### **4 – Emprise au sol**

- En secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 15 m<sup>2</sup>.

- En secteur Nla, l'emprise au sol totale des nouvelles constructions autorisées est limitée à 150 m<sup>2</sup>.
- En secteur Nlb, l'emprise au sol des extensions des constructions autorisées est limitée à 20 % de la surface du bâtiment existant.
- En secteur Nd, l'emprise au sol totale des nouvelles constructions autorisées est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

#### **5 – Hauteur des constructions**

- En secteur Nlb, la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes dans ces secteurs.
- En secteur Nj, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres.
- En secteurs Nla et Nd, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

#### **ARTICLE N 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

#### **ARTICLE N 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Le classement en « espaces boisés classés » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
- Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
- Dans les secteurs remarquables du paysage identifiés sur le règlement graphique par une trame verte, la destruction des vergers et des plantations de type haie ou ripisylve est interdite. La destruction des éléments de ripisylve plus ponctuels identifiés par des étoiles vertes sur le règlement graphique est également interdite.

### **SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **ARTICLE N 6 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

##### **1 – Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
  3. Aucun accès nouveau hors agglomération ne pourra se faire sur les R.D.

## **2 – Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

## **ARTICLE N 7 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

### **2 – Assainissement**

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### 2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est demandée (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par la réalisation d'une étude de sol).

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

# **ANNEXES DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES**

## **1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L151-51 du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

### Article L151-41

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

"La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

#### Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

## **2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)**

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L421-2-1 à L421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L421-9 sont alors applicables.
- b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

### **3. Définition des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions.**

#### **Articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme**

" Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. "

#### **Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme**

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :  
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »



**ANNEXES**  
**ELEMENTS ARCHITECTURAUX DES FAÇADES**  
**REMARQUABLES DE LA COMMUNE**  
**DE BEHREN-LES-FORBACH**


# ANNEXES


## ÉLÉMENTS ET SECTEURS REMARQUABLES DU PAYSAGE


**Cinq éléments remarquables du paysage et du patrimoine** sont repérés sur les documents graphiques du règlement (plans au 1/5000<sup>e</sup> et 1/2000<sup>e</sup>) du PLU en tant qu'éléments à protéger. Ils sont **soumis à des prescriptions particulières**.


*cf. Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...)"*


*cf. Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...)"*

Numéro	Dénomination	Photo
<b>1</b>	<b>Alignements d'arbres</b>	
<b>Localisation</b>	<i>Secteur de l'Almet</i>	
<b>Intérêt</b>	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
<b>Prescription particulière</b>	inscrite au PLU à l'article 5 du règlement de la zone N	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>2</b>	<b>Ripsisylve</b>	
Localisation	<i>Le long du cours d'eau temporaire</i>	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescription particulière	inscrite au PLU à l'article 5 du règlement de la zone N	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>3</b>	<b>Ensemble de vergers et de haie</b>	
Localisation	<i>Entre la RD3A et la RD31 bis</i>	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescription particulière	inscrite au PLU à l'article 5 du règlement de la zone N	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>4</b>	<b>Ensemble de vergers et de haie</b>	
Localisation	<i>À l'extrémité est du territoire</i>	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescription particulière	inscrite au PLU à l'article 5 du règlement de la zone N	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>5</b>	<b>Ripisylve</b>	
<b>Localisation</b>	<i>Le long du Bousbach</i>	
<b>Intérêt</b>	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
<b>Prescription particulière</b>	inscrite au PLU à l'article 5 du règlement de la zone N	

# **ANNEXES**

## **LEXIQUE NATIONAL**

## Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

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

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

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

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

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

### 1. Les définitions retenues

#### 1.1. Annexe

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

#### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### 1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

#### 1.4. Construction existante

1

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

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### **1.5. Emprise au sol**

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

#### **1.6. Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

#### **1.7. Façade**

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

#### **1.8. Gabarit**

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

#### **1.9. Hauteur**

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

#### **1.10. Limites séparatives**

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

#### **1.11. Local accessoire**

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

### 1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

## 2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

### 2.1. Annexe

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

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

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

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

### 2.2. Bâtiment

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

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

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

### 2.3. Construction

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

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

3

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



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

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

#### **2.4. Construction existante**

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

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

#### **2.5. Emprise au sol**

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

#### **2.6. Extension**

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

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

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

#### **2.7. Façade**

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

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

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

4

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

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

### **2.8. Gabarit**

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

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

### **2.9. Hauteur**

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

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

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

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

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

### **2.10. Limites séparatives**

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

### **2.11. Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

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

5

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

## 2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

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

# ANNEXES

## EMPLACEMENTS RESERVES

### Liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Création d'un bassin de pollution	Commune	541
2	Extension du cimetière	Commune	6 334
3	Elargissement et aménagement de voirie	Commune	459
4	Création d'un accès à la zone 1AU	Commune	257
5	Aménagement d'un accès à la zone 1AU	Commune	46
6	Création d'un accès piétonnier à la zone 1AU	Commune	85