



Juillet 2025

# Révision du PLU

## Arrêt du Projet

### 4c. Règlement

## MEILLONNAS



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite le	<b>9 juillet 2021</b>
Projet arrêté par délibération du conseil municipal le	<b>22 juillet 2025</b>



**Rédaction** : Richard BENOIT

**Cartographie** : Étienne POULACHON



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON



## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS GENERALES .....</u></b>	<b><u>1</u></b>
PREAMBULE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	6
<b><u>ARTICLES 1 ET 2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE .....</u></b>	<b><u>9</u></b>
DEFINITIONS GENERALES.....	11
ZONE UA .....	16
ZONE UAH .....	19
ZONE UB.....	22
ZONE UBe .....	25
ZONE UNd.....	28
ZONE UE.....	32
ZONE UX.....	35
ZONE AU .....	38
ZONE 1AUX .....	41
ZONE A.....	44
ZONE N.....	48
<b><u>ARTICLES 3 A 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</u></b>	<b><u>53</u></b>
DEFINITIONS GENERALES.....	55
ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	56
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	58
ARTICLE 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE.....	60
<b><u>ARTICLES 6 A 10 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</u></b>	<b><u>62</u></b>

<b>DEFINITIONS GENERALES.....</b>	<b>64</b>
<b>ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....</b>	<b>65</b>
<b>ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....</b>	<b>67</b>
<b>ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TENEMENT .....</b>	<b>70</b>
<b>ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL .....</b>	<b>71</b>
<b>ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>72</b>
<b><u>ARTICLES 11 ET 12 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</u></b>	<b><u>74</u></b>
<b>DEFINITIONS GENERALES.....</b>	<b>76</b>
<b>ARTICLE 11 – DISPOSITIONS POUR L’ASPECT DES BÂTIMENTS .....</b>	<b>79</b>
<b>ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>100</b>
<b><u>ARTICLES 13 A 15 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS.....</u></b>	<b><u>101</u></b>
<b>DEFINITIONS GENERALES.....</b>	<b>103</b>
<b>ARTICLE 13 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....</b>	<b>105</b>
<b>ARTICLE 14 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....</b>	<b>107</b>
<b>ARTICLE 15 – GESTION DES EAUX PLUVIALES .....</b>	<b>109</b>
<b><u>ARTICLES 16 – STATIONNEMENT .....</u></b>	<b><u>110</u></b>
<b>DEFINITIONS GENERALES.....</b>	<b>112</b>
<b>ARTICLE 16 STATIONNEMENTS .....</b>	<b>113</b>
<b><u>GLOSSAIRE.....</u></b>	<b><u>115</u></b>





# Préambule

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement est opposable à toute construction nouvelle ou tout aménagement de construction existante, ainsi qu'aux aménagements et autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MEILLONNAS.

## **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

### **Servitude d'utilité publique**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier de PLU,

### **Patrimoine archéologique**

En application des articles L153-14 et R151-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Auvergne-Rhône-Alpes – Service Régional de l'archéologie ;

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

Conformément à l'article R 523-8 du même code, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

### **Assainissement collectif**

L'article L.133-1 du code de la santé publique qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la commune peut accorder une prolongation du

délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installations réglementaires d'assainissement non collectif.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (**U**), en zones à urbaniser (**AU**), en zones agricoles (**A**) et en zones naturelles (**N**) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

**1. Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- La zone **UA** : centre ancien de Meillonas
- La zone **UAh** : Centre ancien de Sancier ;
- La zone **UB** : Zone à dominante pavillonnaire périphérique au centre ancien de Meillonas ;
- La zone **UBe** : Zone à dominante pavillonnaire éloignée du centre ancien de Meillonas ;
- La zone **Und** : Zone de hameau non densifiable ;
- La zone **UE** : zone réservée à des équipements ;
- La zone **UX** : zone réservée à l'accueil d'activités

**2. Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- La zone **1AU** : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation sur le centre bourg de Meillonas
- La zone **1AUX** ; zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation réservée à l'accueil d'activités

**3. La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérés au plan par l'indice correspondant est :

- La zone **A**, correspond à des zones naturelles qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle comprend :
  - Un STECAL **Ax**, identifiant une zone où est implantée une activité non agricole existante

**4. Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérés au plan par les indices correspondants sont :

- La zone **N**, correspond des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages

et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

- Un STECAL **Nc** correspondant au camping et à un étang de loisirs,
- Un secteur **Np**, pour la protection paysagère du cœur vert de Meillonas
- Un secteur **Npu**, correspondant à des parcs urbains au cœur de Meillonas

#### Les plans de zonage comportent aussi :

- **Des emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.
- **Des secteurs** où s'appliquent des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Des éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme qui doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité.
- **Des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19°**, qui doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Les modalités de préservation de ces éléments sont décrites dans le document suivant du PLU « 4c - Cahier des L151-19 ». De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.
- **En zone A et en zone N, des bâtiments repérés pour lesquels le changement de destination** est autorisé.

### RAPPEL DU DROIT DES TIERS

Il est rappelé que les autorisations au titre du droit des sols (Permis de construire, Déclaration de travaux) sont délivrées sur la base des règles d'urbanisme et **toujours sous réserve de l'application du droit des tiers.**

### ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement s'organise autour de deux grandes parties :

- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES
- DISPOSITIONS PAR ARTICLE

Il est accompagné en annexe d'un glossaire.

## Dispositions générales applicables à toutes les zones

Les éléments suivants constituent le règlement du PLU de la commune de MEILLONNAS ;  
Ont été ajoutés, pour information, des extraits du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'étude du PLU. Ces extraits apparaissent encadrés et avec un fond grisé.

Code de l'urbanisme – Juin 2025

### Article L152-3 – Adaptations mineures :

*« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »*

### Article L152-4 – Dérogation :

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

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

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

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

## DISPOSITIONS PARTICULIERES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

### Les servitudes d'utilité publiques

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

**AC1** : Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits ;

**I1** : Servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz.

**I3** : Servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients présentés par les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

**I4** : Servitudes d'utilité publique relatives aux ouvrages de transports et de distribution d'électricité.

**T4** : Servitudes relatives à l'aéronautique de balisage ;

**T5** : Servitudes relatives à l'aéronautique de dégagement

Chacune de ses servitudes est décrite plus précisément en annexe du présent dossier de PLU.

### **Aléa sismique**

La commune est classée en zone "3", dite de sismicité "modérée". Elle est soumise aux règles de construction correspondantes.

### **Retrait/gonflement des argiles**

Le BRGM qualifie de "moyen", l'exposition au "retrait/gonflement des argiles" pour votre territoire communal.





## ARTICLES 1 ET 2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

2





Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 1 et 2, à savoir :

- **Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites**
- **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

## Définitions générales

### **CONSTRUCTIONS – DESTINATION / SOUS-DESTINATION**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Il est prévu que la définition de ces destinations et sous destination soit précisée au sein d'un lexique national. Ce lexique a été défini par **Arrêté ministériel du 10 novembre 2016** modifié par **l'arrêté du 22 mars 2023**. Sur la base de ce dernier, la définition des destinations et sous destinations retenu par le PLU est précisée comme suit :

#### **Exploitations agricoles et forestières :**

*La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production*

*La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.*

#### **Habitation :**

*La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.*

*La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.*

#### **Commerce et activité de service**

*La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.*

**La sous-destination “ restauration ”** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

**La sous-destination commerce de gros** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

**La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

**La sous-destination “ hôtels ”** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

**La sous-destination “ autres hébergements touristiques ”** recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

**La sous-destination cinéma** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## Equipements d'intérêt collectif et service public

**La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

**La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

**La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

**La sous-destination “ lieux de culte ”** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ;

**La sous-destination " autres équipements recevant du public "** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

### Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

**La sous-destination " industrie "** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

**La sous-destination " entrepôt "** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entrepôt des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

**La sous-destination " bureau "** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

**La sous-destination " centre de congrès et d'exposition "** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne "** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## CHAMBRE D'HÔTES ET GÎTES

La chambre d'hôte ne constitue en fait qu'un accessoire d'une construction principale. À ce titre, elle est régie par le deuxième alinéa de l'article R. 151-29 du Code de l'urbanisme qui prévoit que : « Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

Afin de préciser à quelle destination principale se rattache la chambre d'hôte, la fiche technique du ministère chargé de la ville et du logement, précise que c'est la définition donnée par le code du tourisme qui doit être retenue. Le code du tourisme précise que les chambres d'hôtes « sont des **chambres meublées situées chez l'habitant** » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « **à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes**. L'accueil est assuré par l'habitant. » (art. D. 324-13).

La même règle s'applique pour les gîtes accueillant moins de 15 personnes.

## AMENAGEMENT

Le Code de l'Urbanisme détermine aussi, hors constructions, les aménagements et utilisations du sol devant faire l'objet d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. L'interdiction de certains de ces aménagements peut être prévu dans certaines zones du PLU :

- \* Création ou agrandissement d'un terrain de camping,

- \* Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- \* Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- \* Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- \* Aménagement d'un golf,
- \* Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- \* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- \* Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- \* L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

## **REHABILITATION D'UN BATIMENT EN RUINE**

### **Article L 111-23 – Bâtiments pouvant être réhabilités :**

*La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;*

## **RECONSTRUCTION**

### **Article L 111-15 – Reconstruction d'un bâtiment détruit :**

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

## **MIXITE SOCIALE EN ZONE URBAINE**

### **Article L151-15 du code de l'urbanisme :**

*Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

### **Article L302-5 IV du code de la construction et de l'habitation :**

*IV. – Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :*

*1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;*

*2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;*

*3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;*

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

## **CONSTRUCTIONS EXISTANTES DONT LA DESTINATION N'EST PAS AUTORISEE PAR LE REGLEMENT DE LA ZONE**

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

## ZONE UA

**La zone UA correspond au centre ancien de Meillonnas regroupant la cité ancienne dans ses remparts et les faubourgs d'Egratay, Molard et Potey**

Le bâti y est dense et le plus souvent en ordre continu.

Elle a vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

### Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

#### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

### Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Activité de service avec clientèle

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Entrepôts – Centre de congrès et d'exposition - Cuisine dédiée à la vente en ligne

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

**Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports.**

Ils sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent à la fonction urbaine de centre bourg.

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

	UA		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE UAh

### **La zone UAh correspond au centre ancien du hameau de Sancier**

Les constructions et occupations du sol devront aussi respecter les principes des dossiers de création et de réalisation.

Le bâti y est dense et le plus souvent en ordre continu.

Elle a vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

### **Article I - Occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – Commerce de détail
- Commerce de gros
- Activité de service avec clientèle
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Equipements d'intérêt collectif et services publics**», sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire**», sont interdites celles à sous-destination de :

- Centre de congrès et d'exposition

### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

## **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Entrepôts – Centre de congrès et d'exposition - Cuisine dédiée à la vente en ligne

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

### **Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports.**

Ils sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent à la fonction urbaine de centre bourg.

**RAPPEL** : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

**Tableau résumant les destinations autorisées**

	UAh		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE UB

**La zone UB correspond aux espaces à dominante pavillonnaire autour du centre bourg ancien de Meillonas**

Comme le centre ancien de Meillonas dont elle est le prolongement, elle a vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

### **Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

#### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

### **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Activité de service avec clientèle

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Entrepôts – Centre de congrès et d'exposition - Cuisine dédiée à la vente en ligne

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

**Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports.**

Ils sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent à la fonction urbaine de centre bourg.

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

	UB		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE UBe

**La zone UBe correspond aux ensembles urbains à dominante pavillonnaire éloignés du centre ancien de Meillonnas**

Elle correspond à une zone à dominante de vocation d'habitat avec une forme pavillonnaire.

### Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – Commerce de détail
- Commerce de gros
- Activité de service avec clientèle
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Centre de congrès et d'exposition

### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

### **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Pour les constructions à destination de « Commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat – commerce de détail - Activité de service avec clientèle

A condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 1000 m<sup>2</sup> et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaires », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Entrepôts – Centre de congrès et d'exposition - Cuisine dédiée à la vente en ligne

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

### **Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,**

Ils sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent à la fonction urbaine de centre bourg.

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

	UBe		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE Und

**La zone Und correspond aux ensembles de bâtis existants éloignés du centre bourg, qu'il n'est pas prévu de renforcer.**

Elle correspond à des secteurs détachés du centre bourg à dominante d'habitat.

### **Article I - Occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Commerce de gros
- Activité de service avec clientèle
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Equipement d'intérêt collectif et services publics** », est interdit celle à sous-destination du :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de cultes
- Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

### Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

## Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

**Seules sont autorisées :**

**L'extension des bâtiments existants** sous réserve des conditions suivantes:

- Que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

**La création de surface de plancher** par changement de destination d'un bâtiment existant

**Les annexes aux bâtiments existants** sous réserve des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 m.

Pour les constructions à destination de « **Commerce - activités de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Restauration – Hôtel – Hébergement touristique

**Seules sont autorisées :**

**L'extension des bâtiments existants** sous réserve des conditions suivantes :

- Que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

**La création de surface de plancher** par changement de destination d'un bâtiment existant

**Les annexes aux bâtiments existants** sous réserve des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 m.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Bureau

**Seules sont autorisées :**

**L'extension des bâtiments existants** sous réserve des conditions suivantes :

- Que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

**La création de surface de plancher** par changement de destination d'un bâtiment existant

**Les annexes aux bâtiments existants** sous réserve des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 m.

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

	Und		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs à dominante d'équipements d'intérêt collectif.

### Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Logement
- Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

#### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

## **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Non réglementé.

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

	UE		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE UX

### **La zone UX correspond aux secteurs d'accueil économiques**

Elle correspond à la zone « Les Mavauvres ».

### **Article I - Occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Logement
- Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Activités de services avec clientèle
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », est interdit celle à sous-destination du :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Centre de congrès et d'exposition

### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

## **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Non règlementé.

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

	UX		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE AU

La zone AU correspond aux secteurs de développement pour l'habitat dans lesquels peuvent être admis des commerces et activités compatibles avec l'habitat.

Ces zones doivent faire l'objet d'un aménagement cohérent compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

#### Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

#### Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

### Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Condition générale

Les constructions ne peuvent être acceptées que dans le cadre d'une opération d'ensemble en compatibilité avec les principes déclinés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chacune des zones **AU**.

Pour les constructions à destination de « Commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Activité de service avec clientèle

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaires », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Entrepôts – Centre de congrès et d'exposition - Cuisine dédiée à la vente en ligne

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

**Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,**

Ils sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent à la fonction urbaine de centre bourg.

**Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les constructions et aménagements sont autorisés sous condition d'être compatibles avec principes et l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU (pièce 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation).

**Mixité sociale en zone urbaine – Application de l'article L151-15**

La zone **AU** est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, tout programme d'aménagement doit respecter la diversité de typologie de logement telle qu'elle est définie dans l'OAP de la zone.

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

	IAU		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE 1AUX

**La zone 1AUX correspond au secteur d'extension possible pour la zone d'activités de « Les mavauvres »**

Elle s'inscrit dans la continuité de celle-ci.

**Ces zones doivent faire l'objet d'un aménagement cohérent compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

### Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Logement
- Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Activités de services avec clientèle
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », est interdit celle à sous-destination du :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de culte

- Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Centre de congrès et d'exposition

### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

## **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

### Condition générale

Les constructions ne peuvent être acceptées que en compatibilité avec les principes déclinés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone **1AUX**

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

	IAUX		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE A

La zone **A** correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur :

- **Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) Ax** identifiant une zone où est implantée une activité non agricole existante

### Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation forestière
- Exploitation agricole

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle,
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public,

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie, sauf dans le secteur **Ax**

- Entrepôt, sauf dans le secteur **Ax**
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

## **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Pour les constructions à destination de « exploitation agricole et forestière », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

### Exploitation agricole

**Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

**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 sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Toute constructions à usage d'habitation**, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou proche du bâtiment technique existant et ne pourra dépasser 160m<sup>2</sup> de surface de plancher. La distance éventuelle entre l'habitation et le bâtiment technique devra être justifiée, sans toutefois pouvoir excéder 100mètres.

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

**Seules sont autorisées :**

**L'extension des bâtiments d'habitation existants** sous réserve des conditions suivantes:

- Que l'emprise au sol de l'habitation existante soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> ;
- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que les extensions ne dépassent pas 50% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

**Les annexes aux habitations existantes** sous réserve des conditions suivantes :

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal ;
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 m.

De plus, dans le secteur **Ax**, l'extension de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, pour les seules destinations « industrie » et « entrepôts » est possible sous réserve des conditions suivantes :

**Seules sont autorisées**

**L'extension et les annexes des bâtiments existants** sous réserve des conditions suivantes :

- L'extension des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise globale ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU
- Les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- La hauteur maximum des extensions est celle du bâtiment existant (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur maximum des annexes est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

**Changements de destination**

Les bâtiments repérés sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination le peuvent vers une sous destination « logement » ou « hébergement ».

**Pour chaque bâtiment repéré il ne peut être autorisé un changement de destination vers l'habitat que jusqu'à un maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

	<b>A</b>		
	<b>INTERDIT</b>	<b>AUTORISÉS</b>	<b>ADMIS SOUS CONDITIONS</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			<b>Ax</b>
Entrepôt			<b>Ax</b>
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE N

La zone **N**, correspond à des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Elle comprend deux secteurs

- **Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) Nc** identifiant un camping et un étang de loisirs
- **Le Secteur Np** identifiant le cœur vert autour du centre ancien de la cité de Meillonas.
- **Le Secteur Npu** identifiant deux parc urbains à l'intérieur du cœur vert.

### Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration, sauf dans le secteur **Nc**
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle, sauf dans le secteur **Nc**
- Hôtel,
- Autres hébergements touristiques, sauf dans le secteur **Nc**
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs,
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public, sauf en **Npu**

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports, sauf en **Nc**
- Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

## **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

### Logement - Hébergement

#### **Seules sont autorisées :**

**L'extension des bâtiments d'habitation existants** sous réserve des conditions suivantes:

- Que l'emprise au sol de l'habitation existante soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> ;
- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que les extensions ne dépassent pas 50% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

**Les annexes aux habitations existantes** sous réserve des conditions suivantes :

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal ;
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 m.

De plus, dans le secteur **Nc**, l'aménagement de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, pour les destinations « restauration », « activité de service avec clientèle », « autres hébergement touristiques » est possible sous réserve des conditions suivantes :

**Sont autorisées**

**L'extension et les annexes des bâtiments existants** sous réserve des conditions suivantes :

- L'extension des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise globale ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU
- Les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- La hauteur maximum des extensions est celle du bâtiment existant (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur maximum des annexes est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

**Les constructions nouvelles**, sous réserve des conditions suivantes :

- L'emprise au sol cumulée des bâtiments ne pourra dépasser 200 m<sup>2</sup>
- La hauteur maximum est de 3 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

De plus, dans le secteur **Np**, les constructions à destination « Habitation » est possible sous réserve des conditions suivantes :

Logement - Hébergement

**Seules sont autorisées :**

**Les annexes aux habitations existantes** sous réserve des conditions suivantes :

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal ;
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 m.

De plus, dans le secteur **Npu**, les constructions à destination « Equipements sportifs » et « Autres équipements recevant du public » est possible sous réserve des conditions suivantes :

**Sous réserve** qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement d'un parc urbain de plein air.

**Les constructions nouvelles** sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- L'emprise au sol cumulée des bâtiments ne pourra dépasser 200 m<sup>2</sup>
- La hauteur maximum est de 3 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

### **Changements de destination**

Les bâtiments repérés sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination le peuvent vers une sous destination « logement » ou « hébergement ».

**Pour chaque bâtiment repéré il ne peut être autorisé un changement de destination vers l'habitat que jusqu'à un maximum de 250 m2 de surface de plancher**

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

	N		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			en Nc
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			en Nc
Hotel			
Autres hébergements touristiques			en Nc
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			en Npu
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			



## ARTICLES 3 A 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3





Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 3, 4 et 5, à savoir :

- **Article 3 – Desserte par les voiries publiques ou privées**
- **Article 4 – Desserte par les réseaux**
- **Article 5 – Infrastructure et réseaux de télécommunication**

## DEFINITIONS GENERALES

### ABSENCE DE RESEAUX

#### **Article L111-1 – Absence de réseaux :**

*Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*

*Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.*

### FOSSE D'ÉCOULEMENT ET PERMISSION DE VOIRIE

Lorsque cela est rendu nécessaire par la présence d'un fossé d'écoulement en limite de propriété avec le domaine public, il revient au bénéficiaire de l'autorisation d'assurer l'accès à la parcelle, en aménageant le franchissement dudit fossé par busage. Au préalable, le propriétaire devra solliciter, auprès de l'autorité compétente, une permission de voirie pour occupation du domaine public.

## ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Accès

#### POUR TOUTES LES ZONES

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (ce point pourra être apprécié en fonction de la fréquentation de la voie, de la visibilité au niveau de l'accès, de la largeur du bs coté, de l'orientation du portail par rapport à la voie...)

#### De plus pour la zone Ui

Aucun accès direct des constructions n'est autorisé sur la RD52F

## **Voirie**

### **POUR TOUTES LES ZONES**

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toute voie ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.

### **De plus pour les zones UA et UAh**

Toute voie nouvelle créée doit disposer d'une plate-forme d'une largeur minimum de 4 m.

## ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

#### POUR TOUTES LES ZONES

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine. La création et l'utilisation de l'eau d'un puits ou d'un forage sont soumises à déclaration ou autorisation selon les réglementations en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### Assainissement des eaux usées

#### POUR TOUTES LES ZONES

**Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement** d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude de zonage d'assainissement, et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et devra éventuellement être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés

#### POUR TOUTES LES ZONES

Les extensions, branchements et raccordements aux réseaux publics seront réalisés en souterrain lorsque lesdits réseaux publics existent eux-mêmes en souterrain.

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

## **Défense incendie**

### **POUR TOUTES LES ZONES**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations ne peuvent être autorisés que s'ils disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Ces solutions doivent être agréées par les services de secours.

## ARTICLE 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

### POUR TOUTES LES ZONES

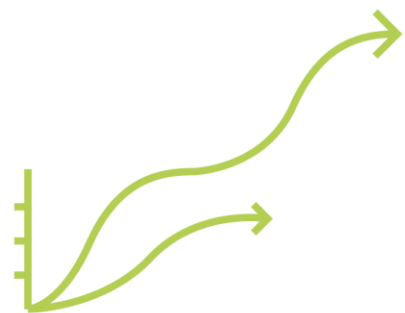
Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.





## ARTICLES 6 A 10 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4





Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 6, 7, 8, 9 et 10, à savoir :

- **Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- **Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**
- **Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement**
- **Article 9 – Emprise au sol**
- **Article 10 – Hauteur des constructions**

## DEFINITIONS GENERALES

### EMPRISE AU SOL

#### Définition du lexique national de l'urbanisme

*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.*

## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Règle générale de recul par rapport au Sevron

Toute construction doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux bords de la rivière Sevron.

### ZONE UA et UAh

L'implantation des constructions doit tendre à respecter l'alignement des constructions existantes afin de conserver l'effet de rue, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité et à la topographie.

Toutefois une implantation différente peut être admise dans le cas où lorsqu'une construction déjà existante assure la continuité de l'effet de rue.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Lorsqu'une construction déjà existante assure la continuité de l'effet de rue.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

### ZONE UB et AU

Les constructions doivent s'implanter soit :

- A l'alignement ;
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;
- Dans la continuité de l'alignement proposé par les constructions voisines

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas où une Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone demande un principe d'implantation différent.

### ZONE UBe, Und, UE et N

Les constructions doivent s'implanter:

- En retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Dans ce cas, le recul minimal est celui de la construction existante ;
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

## **ZONE UX**

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ;
- En retrait de 15 mètres de l'axe de la RD52F

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Dans ce cas, le recul minimal est celui de la construction existante ;
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

## **ZONE A**

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;
- En retrait de 15 mètres de l'axe des RD et des zones U et AU

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Dans ce cas, le recul minimal est celui de la construction existante ;
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### ZONES UA, UAh, UB, UBe, Und, AU et N

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative

Toutefois, une implantation en limite séparative est admise à condition que la hauteur du bâtiment à l'égout du toit sur la limite séparative ne dépasse pas 3 m.

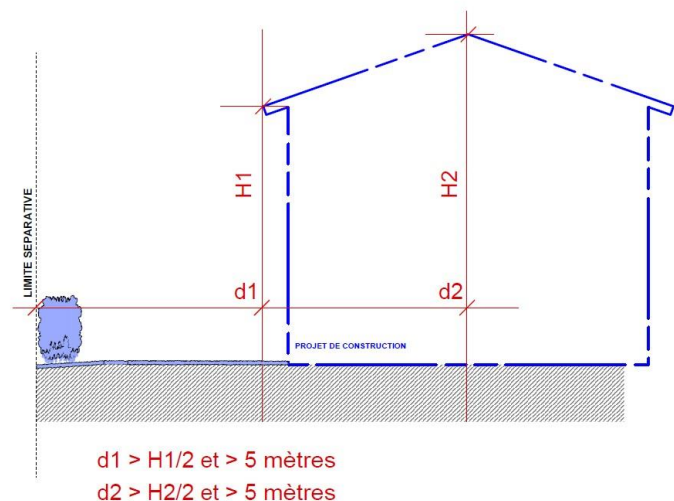
Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Dans ce cas, le recul minimal est celui de la construction existante ;
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

### ZONE UE

Les constructions doivent s'implanter de telle sorte que :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.



Toutefois, une implantation en limite séparative est admise à condition que la hauteur du bâtiment à l'égout du toit sur la limite séparative ne dépasse pas 3 m.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Dans ce cas, le recul minimal est celui de la construction existante ;
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

## **ZONES UX**

Pour l'application des règles de prospect, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords (débords de toitures, saillies, encorbellements, marquises, auvents, ...) à condition que leur profondeur par rapport à la façade n'excède pas 1,20 mètres.

### **En limite avec une zone autre que UX**

Les constructions doivent s'implanter de telle sorte que :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

### **A l'intérieur de la zone UX**

Non règlementé

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Dans ce cas, le recul minimal est celui de la construction existante ;
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

## **ZONES A**

### **En limite avec une zone U ou AU**

Les constructions doivent s'implanter de telle sorte que :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

### **En limite avec une autre zone que U ou AU**

Non règlementé

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Dans ce cas, le recul minimal est celui de la construction existante ;
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TENEMENT

### ZONES UA, UAh, UB, UBe, Und, AU et N

Les piscines ne sont pas concernées par cet article.

Les constructions non jointives édifiées sur un même tènement doivent être implantées à :

- Une distance supérieure ou égale à 4 mètres. Une distance inférieure est admise pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3 m. à l'égout du toit.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

### Toutes les autres zones

Non réglementé

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

### Toutes les zones

Non règlementé

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ZONES UA, UAh, UB, UBe, Und, AU et N

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est de **7.5 m**.

Une hauteur différente peut être admise :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîtage.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- Dans le cas des bâtiments à destination des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

### ZONES UE et UX

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de la toiture, y compris acrotères en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est de **12 m**.

Une hauteur différente peut être admise :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîtage.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- Dans le cas d'ouvrage technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ZONE A**

### **Pour les constructions à usage d'habitat**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est de **7.5 m.**

### **Pour les constructions à usage d'activités agricoles**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de la toiture, y compris acrotères en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est de **15 m.**

Une hauteur différente peut être admise :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîtage.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- Dans le cas d'ouvrage technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Dans le cas d'équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)



# ARTICLES 11 ET 12 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

# 5





Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 11 et 12, à savoir :

- **Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toiture, ainsi que les clôtures**
- **Article 12 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

## DEFINITIONS GENERALES

### REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les dispositions de l'**article R111-27** demeurent applicables :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés dans l'article 11 ci-après. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### BATIMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19:

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans le cahier des éléments repérés au titre de l'article L151-19» (pièce 4f du présent dossier de PLU).

#### **Article L151-19:**

*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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

#### **Article R421-23:**

*Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :*

*(...)*

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

De manière générale, toute intervention sur un bâtiment devra prendre en compte le site dans lequel s'inscrit le bâtiment et la fonction du bâtiment. L'objectif est de viser à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien.

## **OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire,

- les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ;

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

### **Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :**

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, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. 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.

### **Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques:**

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.*

# ARTICLE 11 – DISPOSITIONS POUR L'ASPECT DES BÂTIMENTS

## LA STRUCTURE URBAINE HERITEE DE L'HISTOIRE

Jusque dans les années 1970, la structure urbaine de Meillonas est constituée d'un centre bourg comprenant 4 éléments (La cité et ses trois faubourgs) ; un hameau dense, Sancier ; un hameau peu dense, La Raza et des écarts relativement nombreux.



Photo aérienne de 1970 (source géoportail)

Les bâtiments existants sont des bâtiments anciens en pierre maçonnés avec couverture en tuile. Les bâtiments de la « cité » autour de l'église, à proximité du château sont plus

élaborés et présentent plus de décor, mais on peut noter globalement une certaine homogénéité de matériaux, volumes et couleurs...

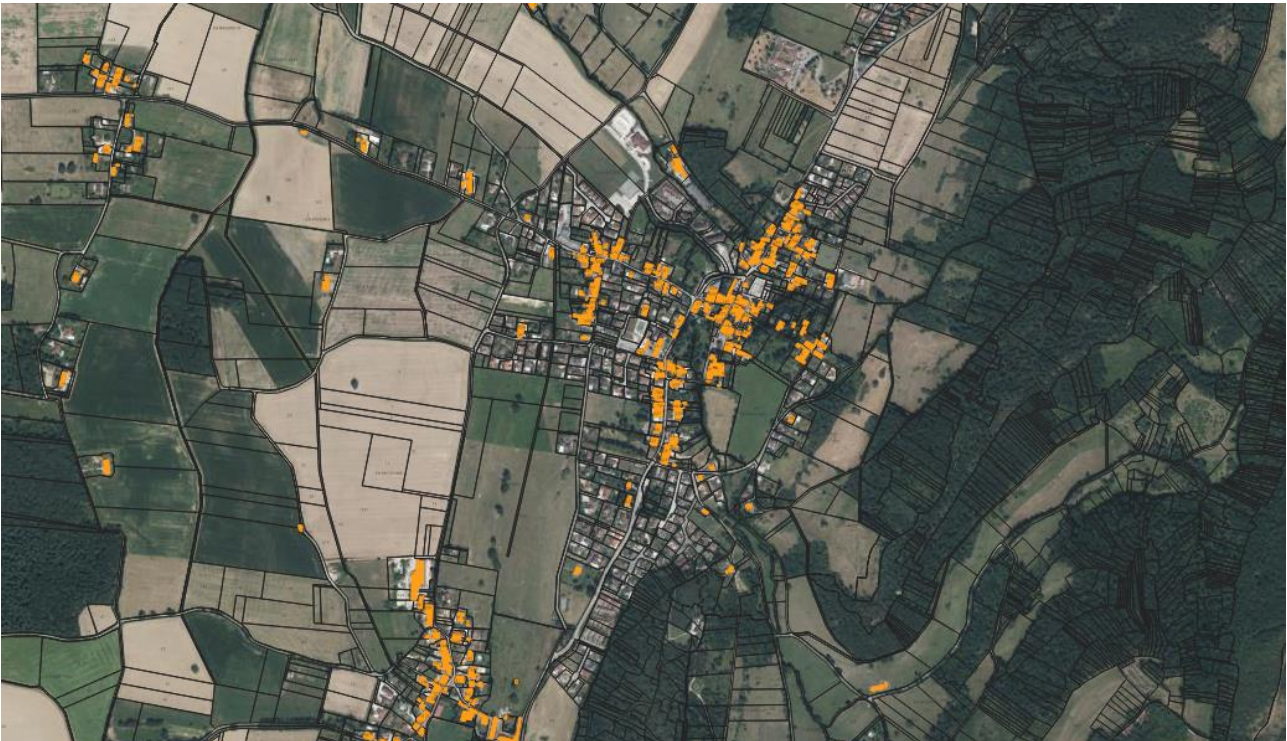


La « cité »



Le faubourg de Potey

A partir des années 1970, un développement important va se faire sous forme pavillonnaire.



La structure urbaine d'avant 1970 apparaît en orange

Ce développement est très fort autour du centre et à La Raza. Il l'est un peu moins sur Sancier.













Quoique relevant de la forme « pavillonnaire », les bâtiments qui vont être construits pendant ces cinquante dernières années vont suivre les « modes architecturales » diverses qui affectent la maison individuelle (du gros pavillon carré avec pièces de vie à l'étage, aux maisons blanches et gris à toiture plate des années 2020...) proposant une grande hétérogénéité de forme.

## PRINCIPES GENERAUX POUR L'ORGANISATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES BÂTIMENTS

L'Orientation d'Aménagement « Patrimoine » propose pour l'approche de la question de l'aspect extérieur des bâtiments une démarche qui prend en compte trois éléments qu'il faut combiner pour bien définir les prescriptions applicables à un bâtiment ou un projet de bâtiment.

En effet, elle ne vise pas à définir ce qui serait « beau » en architecture mais à permettre de préserver des ensembles formés par des bâtiments dans un site et dans un ensemble social et qui font sens pour ceux qui y habitent.

Ainsi l'approche proposée pour définir les principes pour les aspects des bâtiments propose de faire une différence entre le cas de la réhabilitation et celui de la construction nouvelle, en suivant les démarches décrites ci-dessous :

REHABILITATION	CONSTRUCTION NOUVELLE								
<p><b>PRINCIPE PREMIER: RESPECT DU BATIMENT</b></p>	<p><b>PRINCIPE PREMIER: RESPECT DU SITE</b></p>								
<p>Implantation et volume – Toitures - Les façades - Détails architecturaux <b>Des règles différenciées pour:</b></p>	<p>Implantation et volume – Toitures - Les façades - Détails architecturaux <b>Des règles différenciées pour:</b></p>								
<table border="0"> <tr> <td data-bbox="175 1176 430 1243"> <p><b>Bâtiment avant 1970</b></p> </td> <td data-bbox="478 1176 774 1243"> <p><b>Bâtiment après 1970</b></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="175 1243 430 1411">  </td> <td data-bbox="478 1243 774 1411">  </td> </tr> </table>	<p><b>Bâtiment avant 1970</b></p>	<p><b>Bâtiment après 1970</b></p>			<table border="0"> <tr> <td data-bbox="821 1176 1077 1265"> <p><b>Site dominé par des bâtiments avant 1970</b></p> </td> <td data-bbox="1125 1176 1380 1265"> <p><b>Site dominé par des bâtiments après 1970</b></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="837 1265 1029 1433">  </td> <td data-bbox="1125 1265 1380 1433">  </td> </tr> </table>	<p><b>Site dominé par des bâtiments avant 1970</b></p>	<p><b>Site dominé par des bâtiments après 1970</b></p>		
<p><b>Bâtiment avant 1970</b></p>	<p><b>Bâtiment après 1970</b></p>								
									
<p><b>Site dominé par des bâtiments avant 1970</b></p>	<p><b>Site dominé par des bâtiments après 1970</b></p>								
									
<p><b>Prise en compte de la fonction du bâtiment</b>  <b>Bâtiments à fonction symbolique</b>  <b>Bâtiments à usage d'activité</b>  <b>Bâtiments à usage d'activité agricole</b>  <b>avec une différenciation des règles en fonction du site d'implantation</b></p>	<p><b>Prise en compte de la fonction du bâtiment</b>  <b>Bâtiments à fonction symbolique</b>  <b>Bâtiments à usage d'activité</b>  <b>Bâtiments à usage d'activité agricole</b></p>								



## REHABILITATION

### PRINCIPES GENERAUX

La réhabilitation peut toucher des bâtiments d'âge et de type différents : il peut s'agir de bâtiments anciens de nature urbaine ou rurale, ou de bâtiments plus récents de type pavillonnaire, c'est-à-dire représentant les diverses modes pavillonnaires qui ont marqué la fin du XXe siècle, jusqu'à aujourd'hui.

Dans tous les cas, **un premier principe général est le respect du bâtiment** et de son aspect. Si l'on doit le modifier ou prévoir une extension, il faut le faire en prenant en compte les volumes, la hauteur, la composition générale du bâtiment de sorte que l'extension **ne soit pas un « ajout » mais bien une prolongation** ou en enrichissement du bâtiment existant.

On veillera dans tous les cas aux proportions des ouvertures, à l'aspect des toitures et des façades.

**Ce principe de respect du bâtiment ne doit pas être compris comme une règle de « mimétisme ». Il ne s'agit pas de reproduire ce qui a été fait avant, mais de s'en inspirer en conservant une partie des éléments constitutifs de l'identité du bâtiment existant.** On peut ainsi prévoir une extension qui respecterait la volumétrie de l'existant mais proposerait des matériaux différents ou, à l'inverse, qui en respecterait les matériaux et les couleurs mais qui serait différent en volumétrie.

Bien sûr, cette question du **respect du bâtiment** dépend aussi de l'enjeu patrimonial qu'il peut représenter pour la collectivité. Ainsi, on peut penser que l'enjeu n'est pas le même dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment ancien typé, d'un bâtiment ancien relativement neutre et d'un pavillon plus récent.



Ainsi, on veillera plus particulièrement à respecter les aspects existants pour les bâtiments les plus anciens (avant 1970) qui, même si leur intérêt patrimonial n'a pas été jugé assez fort pour être repérés au titre de l'article L151-19, n'en constituent pas moins des marqueurs de l'histoire du territoire jusqu'avant la grande vague d'urbanisation périurbaine et pavillonnaire de la fin du XXe siècle.

### IMPLANTATION ET VOLUME

Dans le cas de la réhabilitation, la question de l'inscription dans le site est moins prégnante puisque le bâtiment existe déjà qu'il participe ou non de la structure générale du paysage urbain ou rural qui l'entoure.

Les questions d'implantation se posent plutôt au regard du bâtiment existant si l'on souhaite prévoir une extension ou l'ajout d'un bâtiment annexe.

### Extension – Cas 1

Le bâtiment réhabilité est très dessiné et ordonné (maison bourgeoise du XIX<sup>e</sup> par exemple). Il conviendra que l'extension ne remette pas en cause la vision d'un bâtiment homogène. On cherchera à marquer une légère rupture avec le bâtiment existant (léger retrait, création d'un volume de liaison, etc.) afin d'en garder l'homogénéité.

- Maison à Egratay



#### Exemples d'extension avec « rupture »

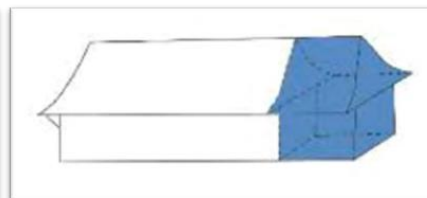
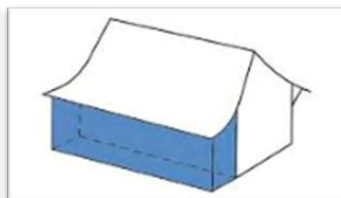
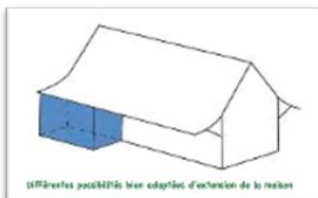


### Extension – Cas 2

Le bâtiment réhabilité n'est pas très ordonné (ferme ancienne, par exemple). Deux solutions sont possibles soit on prolonge le volume existant, soit on le préserve en marquant une rupture avec le bâtiment initial, c'est-à-dire que l'extension ne devra pas empêcher la lecture du bâtiment d'origine. Cette rupture peut être marquée par un volume différent ou par l'utilisation de matériaux différents



Ferme à La Raza



### Annexe

Dans le cas d'une annexe celle-ci devra s'inscrire dans la continuité du bâtiment existant en prolongeant le rapport au site existant en utilisant le même vocabulaire d'implantation dans le site si nécessaire (mur de soutènement ou talus si c'est déjà le cas). De manière générale on cherchera à implanter l'annexe soit parallèlement, soit perpendiculairement au bâtiment existant.

Dans certain cas, la position de l'annexe pourra être définie au regard du site bâti à l'intérieur duquel s'inscrit le bâtiment, par exemple en s'appuyant sur un bâtiment mitoyen ou parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.

L'annexe devra présenter un volume simple. **On fera attention à ce que l'annexe ne vienne pas concurrencer ou déprécier l'image du bâtiment principal existant**, en particulier s'il s'agit d'un bâtiment ancien d'avant 1970.

## **LES TOITURES**

Dans le cadre de la réhabilitation, il s'agit d'abord de s'inspirer des pentes et aspect de la toiture existante, lorsque celle-ci est réalisée dans des matériaux de qualité esthétique et patrimoniale (tuiles terre cuite...) ou de chercher à en améliorer l'aspect lorsqu'elle est réalisée avec des matériaux de moindre qualité (fibrociment, tôle ondulée, bardeaux d'asphalte...)

### **Pente**

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, **on se référera à la pente de la toiture existante** dont on privilégiera la conservation.

Toutefois, dans le **cas d'une couverture existante avec un matériau de moindre qualité (tôle, fibrociment...)**, toute proposition permettant une hausse de la qualité générale de l'aspect de la toiture, même si elle suppose une modification de la pente de toiture sera regardée avec intérêt.

Par ailleurs, **la solution de toiture-terrasse peut être une bonne solution lorsque l'on veut que l'extension ou l'annexe reste discrète** par rapport à un bâtiment dont le volume ou l'aspect mérite d'être mis en valeur.

**Les toitures à un pan** peuvent être une bonne solution pour les appentis accolés à la construction. Le haut de la pente vient alors contre le mur existant.

Pour les **débords de toit**, on se référera à ceux du bâtiment existant.

Dans le **cas d'une extension « avec rupture »** on peut admettre une pente différente de celle du bâtiment réhabilité.

### **Matériaux et couleurs**

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, **on se référera à la teinte et à l'aspect du matériau existant** en toiture dont on privilégiera la conservation.

Toutefois, **dans le cas d'une couverture existante avec un matériau de moindre qualité (tôle, fibrociment...)**, toute proposition permettant une hausse de la qualité générale de l'aspect de la toiture, même si elle n'est pas basée sur l'utilisation de la tuile (matériau traditionnel du territoire) sera regardée avec intérêt.

Bien évidemment, cette disposition de couleur **ne s'applique pas pour les toitures terrasses** qui chercheront la plus grande discrétion.

**Pour les pergolas, les vérandas et les couvertures des piscines**, on pourra aussi travailler avec des matériaux transparents.

**L'utilisation limitée d'autres matériaux traditionnels**, tels que le zinc ou le cuivre, peut être aussi envisagée.

**En cas de pose de capteurs solaires en toiture**, celle-ci doit être étudiée de manière à respecter une bonne intégration. L'ensemble des panneaux devra s'intégrer dans une forme géométrique simple en rapport avec celle de la toiture existante.

Dans le **cas d'une extension « avec rupture »** on peut admettre l'utilisation de matériaux différents de ceux du bâtiment réhabilité.

### **Ouvertures en toiture**

On rappellera que sur les bâtiments traditionnels **on ne trouve pas de lucarne en volume sur les toitures** (faible pente).

Lorsque nécessaire, **les ouvertures en toiture seront intégrées à la pente des toitures**. Celles-ci doivent se faire discrètes et être composées pour donner une image d'ordonnement.

En tout état de cause, si des lucarnes sont déjà existantes sur le bâtiment, on pourra s'inspirer de celles-ci pour de nouvelles à mettre éventuellement en place.

On peut ainsi voir quelques lucarnes, mais plutôt sur du pavillonnaire des années 60/70.



### **LES FACADES**

Dans la plupart des cas, les façades des bâtiments anciens (avant 1950) sont enduites. Toutefois, beaucoup sont aujourd'hui en « pierres apparentes » même si cela n'est pas forcément traditionnel...

### **Matériaux et couleurs**

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, on se référera aux matériaux et couleurs existants dont on privilégiera la conservation. En cas de mise en œuvre d'un enduit, on se référera au nuancier de couleur présenté plus loin.

Toutefois, dans le cas de matériaux de moindre qualité (fibrociment, bardage métallique...) toute proposition permettant une hausse de la qualité générale de l'aspect de la façade, sera regardée avec intérêt.

**Pour les bâtiments anciens (avant 1970):** Les façades des bâtiments sont enduites, sauf dans les cas où il faut chercher à garder un aspect particulier (bardage bois, entourage de fenêtre en pierre...).

Les teintes des enduits seront en accord avec le nuancier de couleurs présenté ci-après :



*Les couleurs utilisées devront se rapprocher de celles du nuancier*

L'aspect « pierre apparente » est admis. Il suppose toutefois que le mur ancien soit relativement homogène. Les joints seront beurrés.

**Pour les bâtiments récents (après 1970):** Les teintes des façades seront en accord avec le nuancier de couleurs ci-dessous :



*Les couleurs utilisées devront se rapprocher de celles du nuancier*

## **OUVERTURES ET MENUISERIES**

Les ouvertures devront être dessinées en référence au bâti existant.

Pour des bâtiments très ordonnancés, elles devront s'inscrire dans la structure des ouvertures existantes lorsque cela est possible.

Pour des bâtiments moins ordonnancés, on s'inspirera des ouvertures existantes pour ne pas recréer de nouveaux types d'ouverture.

**Dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment ancien (avant 1970)** - grange ancienne, par exemple), alors on s'inspirera des ouvertures existantes (sur le bâtiment ou sur des bâtiments proches) pour éviter de recréer de nouveaux types d'ouverture dans le site .



Exemple d'une nouvelle ouverture qui ne respecte pas les proportions anciennes

**Dans le cas de changement de destination d'un bâtiment récent (après 1970)**, la composition est plus libre tout en recherchant une homogénéité dans le traitement des ouvertures sur le bâtiment.

Dans le **cas d'une extension « avec rupture »** on peut admettre des types d'ouvertures différents de ceux du bâtiment réhabilité.

#### Volets et volets roulants

**Volets:** Sur des bâtiments anciens (avant 1970) Lorsque des volets bois sont existants, Ils doivent être conservés.



**Volets roulants:** La mise en œuvre en réhabilitation de volets roulants doit être invisible. Sinon il faut faire en sorte que le coffre de volet roulant soit le plus discret possible :

- Dans tous les cas le coffre de volet roulant est en retrait du nu de la façade et ne dépasse pas celui-ci.
- Il est habillé d'un lambrequin.



- Une couleur sombre est toujours plus discrète qu'une couleur claire (en particulier le blanc) et s'intègre mieux dans une façade aux tons ocres, pierre ou avec du bois teinté naturelle.

Couleur des menuiseries

BLANCS	BLEUS	VERTS	GRIS	OCRES	OCRES ROUGES
RAL 9010	RAL 5024	RAL 6027	RAL 7002	RAL 1001	RAL 8008
RAL 9016	RAL 5014	RAL 6034	RAL 7003	RAL 1005	RAL 8007
	RAL 5023		RAL 7035	RAL 1014	RAL 7003
	RAL 5007		RAL 7001	RAL 1015	RAL 8001
			RAL 7000		RAL 8004
		+	RAL 7012		RAL 8000
			RAL 7037		RAL 8025
			RAL 7040		RAL 1011
			RAL 7016		RAL 8015
					RAL 8003

*Les couleurs utilisées devront se rapprocher de celles du nuancier*

## DETAILS ARCHITECTURAUX

**Même si le bâti ancien est globalement ordinaire, il peut présenter des détails architecturaux** comme un encadrement de porte ou fenêtre, une modénature particulière de pignon ou corniche, un porche...

Il pourra être prescrit de préserver ces éléments particuliers.



## CLOTURES

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment existant :

- Soit la clôture est déjà existante et elle peut être réhabilitée en conservant sa hauteur et son aspect
- Soit la clôture est remplacée ou n'est pas existante et la nouvelle clôture doit respecter les principes qui sont indiqués dans le chapitre suivant consacré aux constructions nouvelles.

En tout état de cause, les murs ou murets anciens en pierre qui marquent les structures urbaines anciennes de la commune doivent être conservés dans leur majeure partie et prolongés lorsque cela est possible.



## PRISE EN COMPTE DE LA FONCTION DU BÂTIMENT

### Equipements public ou d'intérêt collectif

**Dans le cas d'une réhabilitation pour un usage d'équipement collectif ou public**, il peut être autorisé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

### Bâtiments à usage d'activités

**Dans le cas d'une réhabilitation pour des bâtiments d'activité**, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

Toutefois, l'ancienneté du bâtiment jouera ici un rôle important :

- **Dans le d'un bâtiment ancien d'intérêt patrimonial architectural**, l'aménagement du bâtiment respectera les principes énoncés précédemment pour la réhabilitation des bâtiments anciens. Une souplesse pourra être admises pour ce qui est de la « devanture » pouvant être nécessaire à l'exercice d'une activité de commerce ou de service. De même, Une souplesse pourra être admise pour des éléments qui relèvent d'une nécessité technique liée à l'activité en particulier au niveau des dimensions des ouvertures (portes sectionales) mais qui pourront s'accompagner de prescription en termes d'aspect et de teinte.
- **Dans le cadre de bâtiment récents (après 1970)**, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

#### Bâtiments à usage agricole

**Dans le cas de réhabilitation de bâtiments à usage agricole**, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes pour prendre en compte la dimension fonctionnelle et économique du projet, mais en gardant l'esprit de préservation de la valeur patrimoniale architecturale du bâtiment existant en particulier lorsqu'il s'agit d'un bâtiment ancien (avant 1970) en bon état et présentant un intérêt architectural patrimonial.

## CONSTRUCTIONS NOUVELLES

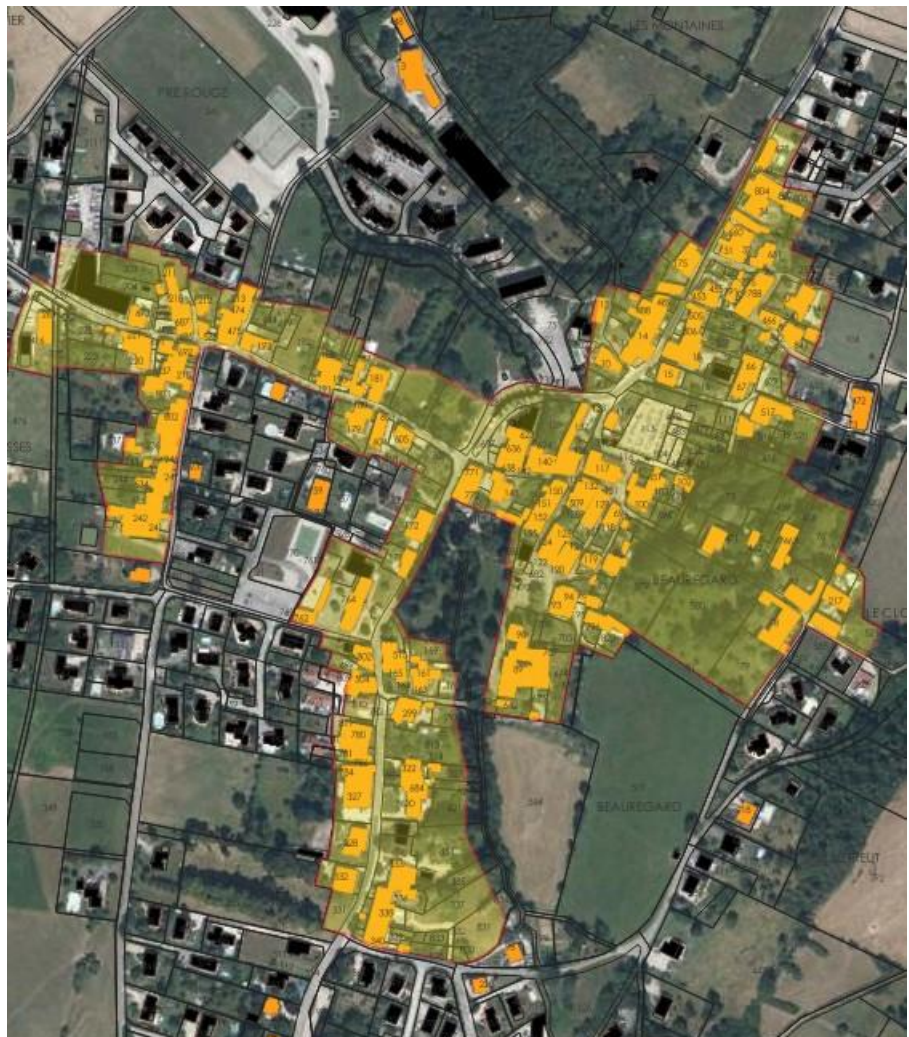
### PRINCIPES GENERAUX

Concernant les constructions nouvelles, les principes proposés seront fortement liés à la question **de l'inscription dans le site** en fonction des constructions en co-visibilité. L'idée est que les constructions nouvelles ne doivent pas venir enlever de la valeur à des ensembles bâtis urbains ou ruraux considérés comme participant de l'identité du territoire par les élus comme par les habitants.

Dans ce cas, le premier principe général est **le respect du site** dans lequel s'inscrit la construction nouvelle.

Ce principe de **respect du site** ne doit pas être compris comme une règle de « **mimétisme** ». Il ne s'agit pas de reproduire ce qui entoure, mais de le prendre en compte pour éviter de dévaloriser des ensembles qui apparaissent à valeur patrimoniale.

Ainsi, il n'y a pas les mêmes attentes dans un espace de type pavillonnaire dans lequel des constructions de plusieurs époques se côtoient, que dans les ensembles urbains anciens de la commune.



Site urbain ancien de Meillonas



Site urbain ancien de Sancier



Site urbain ancien Les Oeures



Site urbain ancien de La Raza



Site urbain ancien Plantaglay

## **IMPLANTATION ET VOLUME**

**Les questions d'implantation se posent plutôt au regard du site d'implantation (naturel) et au regard des bâtiments qui l'entourent.** Mais le projet de construction neuve doit donc aussi prendre en compte l'orientation, la topographie et le rapport aux espaces naturels et agricoles.

### Rapport à la topographie

Le projet doit chercher à s'inscrire dans la topographie du terrain naturel et la bouleverser le moins possible. Ainsi les remblais ne devraient pas dépasser une hauteur d'environ 1.5 m. Par rapport au terrain naturel et les talus présenter une pente douce (soit environ une longueur de 3 à 4 mètres pour une hauteur de 1 mètre).

Une solution de type soutènement est possible sous forme de muret ne dépassant pas 1.5 m. de hauteur. Les enrochements de type « cyclopéen » sont autorisés à condition de ne pas dépasser cette même hauteur de 1,5 mètre.

### Volumes

Les volumes des constructions traditionnelles rurales du territoire sont de formes simples.

Les bâtiments devront être **composés de volumes simples** sensiblement rectangulaires ou carrés pouvant être accolés. Dans le cas de plusieurs volumes non accolés, ils devront être implantés de manière **sensiblement orthogonale**. Toutefois, des adaptations à la forme de la parcelle ou de bâtiments proches existants peuvent être nécessaires.

**Dans le cadre de structure urbaine de « rue »**, les constructions nouvelles devront s'inscrire dans la continuité des volumes du bâti existant pour assurer la continuité de la rue.



Effet de rue à Sancier

### **LES TOITURES**

Les pentes de toitures sont adaptées aux contraintes climatiques du territoire avec des pentes plutôt faibles mais des toits à pente plus fortes sont aussi présents. Elles sont le plus souvent à deux ou quatre pans. La tuile en est le matériau principal.

#### Pente

Sauf dans le cas de petites annexes ou d'appentis accolés à la construction (moins de 20 m<sup>2</sup>), les toitures seront à **au moins deux pans**.

Les pentes des toitures seront de l'ordre de 30 à 45%.

**Les toitures terrasses ou plates** ne sont pas caractéristiques du territoire, mais elles peuvent répondre à une approche environnementale de l'architecture lorsqu'elles sont végétalisées.

Elles sont aussi une bonne solution lorsqu'elles ont une fonction de terrasse en prolongement d'un logement, ou lorsqu'elles s'inscrivent dans la recherche d'une certaine discrétion de la toiture, par exemple :

- Dans le cas d'une annexe qui se veut discrète par rapport au bâtiment principal.
- Ou dans le cas où elles permettent, sur seulement une partie de la toiture, une articulation de volumes couverts.

Mais elles peuvent être autorisées sur un bâtiment principal neuf à condition :

- De ne pas se trouver dans un site où dominent les bâtiments anciens (avant 1970)

### Matériaux et couleurs

Les aspects et teinte des matériaux de couverture se rapprocheront de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir tuile terre cuite de **couleur rouge vieilli ou rouge nuancé**.

On recherchera pour la toiture une couleur nuancée mais homogène.

Bien évidemment, cette disposition de couleur **ne s'applique pas pour les toitures terrasses** qui chercheront la plus grande discrétion.

**Pour les pergolas, les vérandas et les couvertures des piscines**, on pourra aussi travailler avec des matériaux transparents.

**L'utilisation limitée d'autres matériaux traditionnels**, tels que le zinc ou le cuivre, peut être aussi envisagée.

En cas de pose de **capteurs solaires en toiture**, celle-ci doit être étudiée de manière à respecter une bonne intégration. L'ensemble des panneaux devra s'intégrer dans une forme géométrique simple en rapport avec celle de la toiture existante.

### Ouvertures en toiture

On rappellera que sur les bâtiments traditionnels **on ne trouve pas de lucarne en volume sur les toitures** (faible pente).

Lorsque nécessaire, **les ouvertures en toiture seront intégrées à la pente des toitures**. Celles-ci doivent se faire discrètes et être composées pour donner une image d'ordonnement.

## **LES FACADES**

Dans la plupart des cas, les façades des bâtiments anciens (avant 1970) étaient enduites et celles des bâtiments d'habitation plus récents aussi. Dans ce deuxième cas, la gamme des couleurs (souvent liée aux différentes « modes » pavillonnaires) est plus étendue.

## Matériaux et couleurs

Les **façades des bâtiments sont plutôt enduites et, on privilégiera des teintes d'enduits** qui chercheront à se rapprocher d'un nuancier de couleurs proche des teintes présentes dans le territoire.

Les enduits de couleurs vives, blanches, à gros relief, ainsi que le moellon brut sont interdits.

- **Dans le cas de l'inscription dans un site où dominant les bâtiments anciens (avant 1970)**, Les façades des bâtiments sont enduites. Les teintes des enduits seront en accord avec le nuancier ci-dessous. Le bois en façade peut être utilisé, mais de manière ponctuelle.



*Les couleurs utilisées devront se rapprocher de celles du nuancier*

- **Dans le cadre de structures bâties hétérogènes ou pavillonnaires**, la question de la couleur et des matériaux est moins importante du fait de l'hétérogénéité des aspects et de la succession des « modes architecturales » qui a accompagné le développement du pavillonnaire. On sera donc plus libre au niveau des teintes qui seront en accord avec le nuancier ci-dessous



*Les couleurs utilisées devront se rapprocher de celles du nuancier*

## OUVERTURES ET MENUISERIES

Les percements seront composés de manière simple et sont ordonnancés ;

**Dans le cas de l'inscription dans un site où dominant les bâtiments anciens (avant 1970)**, on s'inspirera des ouvertures existantes (sur le bâtiment ou sur des bâtiments proches) pour éviter de recréer de nouveaux types d'ouverture dans le site. Les proportions sont plutôt en hauteur (à l'exception des fenêtres de comble ou grenier qui peuvent être de proportion sensiblement carrée).

### Volets et volets-roulants

Dans tous les cas, les **coffres de volet roulant** ne doivent pas être visibles.

**Dans le cas de l'inscription dans un site où dominant les bâtiments anciens (avant 1970)**, la pose de volet bois extérieur peut être imposée pour respecter une continuité à ce niveau.

### Couleur des menuiseries

BLANCS	BLEUS	VERTS	GRIS	OCRES	OCRES ROUGES
RAL 9010	RAL 5024	RAL 6027	RAL 7002	RAL 1001	RAL 8008
RAL 9016	RAL 5014	RAL 6034	RAL 7003	RAL 1005	RAL 8007
	RAL 5023		RAL 7035	RAL 1014	RAL 7003
	RAL 5007		RAL 7001	RAL 1015	RAL 8001
			RAL 7000		RAL 8004
		+	RAL 7012		RAL 8000
			RAL 7037		RAL 8025
			RAL 7040		RAL 1011
			RAL 7016		RAL 8015
					RAL 8003

*Les couleurs utilisées devront se rapprocher de celles du nuancier*

### **CLOTURES**

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de **1,8 mètres**.

Clôtures en limite d'emprise publique :

En limite d'emprises publiques, les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de **1,5 mètres**.

Elles doivent être présenter l'aspect :

- D'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- D'un grillage ou treillis soudé
- D'un muret d'une hauteur maximum de 60 cm., pouvant être doublé d'une haie avec, ou non, grillage intégré.

**Dans le cas de l'inscription dans un site où dominant les bâtiments anciens (avant 1970)**, elles peuvent présenter un aspect différent pour s'inscrire dans la continuité de clôtures déjà existantes.

### **PRISE EN COMPTE DE LA FONCTION DU BÂTIMENT**

#### Equipements public ou d'intérêt collectif

**Dans le cas d'une réhabilitation pour un usage d'équipement collectif ou public**, il peut être autorisé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

#### Bâtiments à usage d'activités

**Dans le cas d'une réhabilitation pour des bâtiments d'activité**, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

Toutefois, l'inscription dans le site jouera ici un rôle important :

- **Dans le cas de l'inscription dans un site où dominant les bâtiments anciens (avant 1970)**, l'aménagement du bâtiment respectera les principes énoncés précédemment pour la réhabilitation des bâtiments anciens. Une souplesse pourra être admises pour ce qui est de la « devanture » pouvant être nécessaire à l'exercice d'une activité de commerce ou de service. De même, Une souplesse pourra être admise pour des éléments qui relèvent d'une nécessité technique liée à l'activité en particulier au niveau des dimensions des ouvertures (portes sectionales) mais qui pourront s'accompagner de prescription en termes d'aspect et de teinte.
- **Dans le cadre de structures bâties hétérogènes ou pavillonnaires**, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

#### Bâtiments à usage agricole

**Dans le cas de bâtiments à usage agricole**, , il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes pour prendre en compte la dimension fonctionnelle et économique du projet.

De plus, au niveau des toitures pour les bâtiments présentant un volume important il sera plutôt préféré des toitures plates ou à faible pente pour limiter l'impact des toitures dans le paysage. La couleur des toitures cherchera, soit à rappeler celle des toitures traditionnelles

(rouge brun), soit à se faire la plus discrète possible (grise). En tout cas elle devra éviter les effets de brillance (cette notion de « brillance » ne s'applique pas en cas de toiture vitrée ou en cas d'installation de panneaux photovoltaïques).

#### Petites constructions a usage d'hébergement de loisirs atypiques

Dans le cas de construction de taille limitée à usage d'hébergement de loisirs atypique, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes pour prendre en compte la spécificité de l'offre d'hébergement : yourte, cabane dans les arbres, roulottes...

# ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

## TOUTES ZONES

### **Réhabilitation**

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire,

- Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ;

### **Récupération des eaux pluviales**

Dans le cas où le projet de construction entraîne la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m<sup>2</sup>, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m<sup>3</sup> pour la récupération et le stockage des eaux de toiture.



## ARTICLES 13 A 15 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS





Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 13, 14 et 15, à savoir :

- **Article 13 – Surfaces non imperméabilisées – Espaces libres et plantations**
- **Article 14 – Règles pour les continuités écologiques**
- **Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

## DEFINITIONS GENERALES

### ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

### MARES

Les mares doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

### HAIES ET BOISEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE I151623 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) font l'objet de prescriptions.

#### **Article L151-23 :**

*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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

#### **Article R421-23 :**

*Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :*

*(...)*

*h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de*

*l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.*

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

# ARTICLE 13 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

## Limitation de l'imperméabilisation et Coefficient de Pleine Terre

### Zones UB, UBe et AU

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols. On recherchera au maximum l'utilisation de matériaux poreux.

Un coefficient de pleine terre est de **30%**

Les espaces de pleine terre sont ainsi définis :

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable à 100 % ;
- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- Il doit recevoir des plantations.

Au-delà des parties en pleine terre, il convient pour les aménagements extérieurs de s'interroger sur l'utilisation de matériaux non complètement imperméables (sablé ou gravier pour des voies circulées, bois plutôt que béton pour les terrasses...)

Cas des constructions existantes n'atteignant pas le Coefficient de Pleine Terre minimum :

- Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas la surface de pleine terre existante.

### Pour les autres zones

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols. On recherchera au maximum l'utilisation de matériaux poreux. Il convient donc pour les aménagements extérieurs de s'interroger sur l'utilisation de matériaux non complètement imperméables (sablé ou gravier pour des voies circulées, bois plutôt que béton pour les terrasses...)

## Espaces libres et plantations

### TOUTES ZONES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

### Aires de Stationnement

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 5 places de stationnements.

### **Obligation d'espaces collectifs dans les ensembles d'habitation**

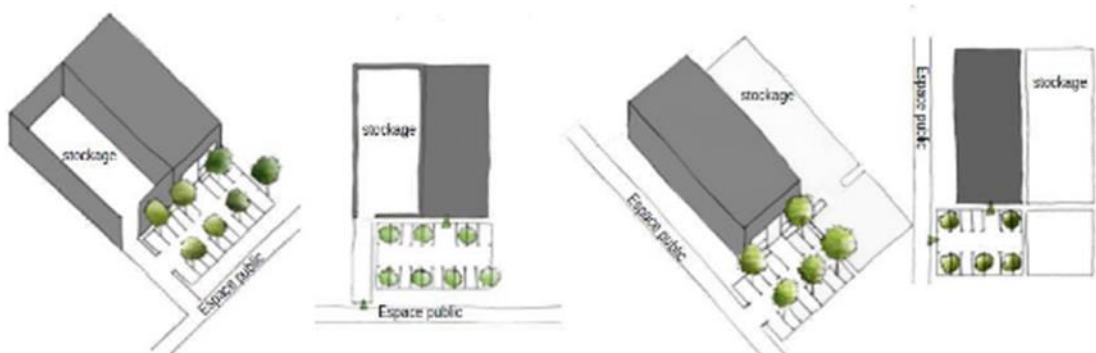
Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence, traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

### **Végétalisation des ouvrages de rétention**

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

### **De plus pour la ZONE UX**

Les espaces de stockage extérieurs seront dissimulés par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, bardage bois...) ou positionnés à l'arrière du bâti si l'espace est non visible depuis l'espace public.



*Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46*

# ARTICLE 14 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

## TOUTES ZONES

Les haies et boisements repérés au titre de l'**article L151-23** du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservés à l'exception des cas suivants :

- **L'abattage d'un arbre** repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
- **La réduction partielle d'une haie, d'un boisement, d'un alignement ou d'une ripisylve** est autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires, ou à la suite de phénomènes naturels, ou pour la gestion et la mise en valeur des milieux naturels, et à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.
- **Dans le cas de parcs**, il est demandé de conserver au maximum la composition du parc existant et les sujets anciens qui la structurent.
- **Dans le cas des grands boisements**, ne sont autorisés que des aménagements liés et nécessaires à l'exploitation de ces boisements ou à la gestion et la mise en valeur de l'espace naturel.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

**Pour les zones humides** identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental) doivent être strictement préservées. Dans ces zones :

- Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;
- Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).
- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être

appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

### **De plus, dans les Zones A et N**

La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Cela est particulièrement vrai pour les zones A et N dans lesquelles il est recommandé que les grillages utilisés comportent des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre ou, que dans le cas de muret ou autre élément infranchissable, des passages soient laissés.

## ARTICLE 15 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

### TOUTES ZONES

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- de façon privilégiée : absorbées sur le terrain,
- dans les cas (nature des sols et intensité de pluie) où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



## ARTICLES 16 – STATIONNEMENT

7





Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 13, 14 et 15, à savoir :

- **Article 16 – Stationnement**

## DEFINITIONS GENERALES

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### **Article L151-31 – Stationnement pour véhicules électriques :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret ;

#### **Article L151-33 – Stationnement pour véhicules électriques :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

#### **Article L151-35 – Limitation du nombre de places de stationnement exigibles :**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés **aux 1° à 3° de l'article L. 151-34** sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

#### **1° à 3° de l'article L. 151-34**

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° **bis** De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE 16 STATIONNEMENTS

### ZONES UA, UAh, UB, UBe, Und, AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, ou dans son environnement immédiat.

#### **Il est exigé a minima :**

##### Habitation

- 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher logement créés
- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 4 logements. Ce ratio s'applique aux opérations de constructions et aux opérations d'aménagement.

##### Autres constructions

- 1 place / 30m<sup>2</sup> surface de plancher pour les autres types de destinations des constructions

Dans tous les cas, le porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements. Dans le cas où la possibilité de foisonnement dans un environnement proche est démontrée, des exigences moins fortes en nombre de stationnement pourront être appliquées.

##### Stationnement des deux roues

Pour les opérations de construction de logements collectifs, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'1m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement. Au moins la moitié sera implantée au RDC de la construction.

### ZONES UE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, ou dans son environnement immédiat.

### ZONES UX

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, ou dans son environnement immédiat.

#### **Il est exigé a minima :**

##### Bureau

- 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher créé

### Autres destinations

- 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher créé

Dans tous les cas, le porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements. Dans le cas où la possibilité de foisonnement dans un environnement proche est démontrée, des exigences moins fortes en nombre de stationnement pourront être appliquées.

### Stationnement des deux roues

Des espaces abrités destinés au stationnement des véhicules à deux roues seront aménagés. Leur capacité sera dimensionnée en fonction du besoin.

## **ZONES A et N**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, ou dans son environnement immédiat.

### **Il est exigé a minima :**

#### Habitation

- 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher logement créés
- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 4 logements. Ce ratio s'applique aux opérations de constructions et aux opérations d'aménagement.

### Stationnement des deux roues

Pour les opérations de construction de logements collectifs, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'1m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement. Au moins la moitié sera implantée au RDC de la construction.



## GLOSSAIRE





**Accès :**

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie\*, publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

**Acrotère :**

Saillie\* verticale d'une façade\*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

**Alignement :**

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public\* routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLU, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- Le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- Les emprises publiques\* et les propriétés privées riveraines ;
- Un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- Les voies\* privées et les propriétés privées riveraines.

**Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure 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.

*(Lexique national d'urbanisme)*

**Arbre de haute tige :**

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur sous couronne à maturité.

La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogues pépiniéristes, etc.)

**Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol définit la superficie maximum du tènement ou de la parcelle qui peut recevoir un volume construit. Un coefficient de 0,3 indique que 30% seulement de la parcelle ou du tènement peut recevoir un volume construit.

**Configu :**

Des constructions\* ou terrains sont contigus lorsqu'une façade\*, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

**Domaine public :**

Ensemble des biens appartenant à une personne publique et qui sont affectés soit à l'usage direct du public, soit à un service public dès lors qu'ils sont aménagés afin de permettre l'exécution des missions de ce service.

**Égout de toiture :**

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit, à l'opposé du faitage. En cas de toiture plate, l'égout correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

**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.

*(Lexique national d'urbanisme)*

**Emprises publiques :**

Les emprises publiques correspondent aux espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies\* publiques. Elles font ainsi référence, de façon non exhaustive, aux places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, équipements publics, etc.

**Espaces boisés classés (EBC) :**

Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement. Au niveau des EBC sont 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.

**Espace de pleine terre :**

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable à 100 % ;

- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- Il doit recevoir des plantations.

**Exhaussement :**

Remblais ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

**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.

*(Lexique national d'urbanisme)*

**Façade / pignon :**

La façade caractérise chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles se distinguent le plus souvent en une façade principale, une façade arrière et des façades latérales, communément appelées pignons. Le terme de façade principale s'entend ici comme caractérisant la façade la plus proche des emprises ou voies\* desservant la construction\* ou sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.

**Faîtage**

Ligne de rencontre haute de deux versant de toiture, ou point le plus haut du versant de toiture.

**Front bâti :**

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres), à l'alignement\* ou suivant un léger recul\*, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).

**Limite séparative :**

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière\*, hormis celle la séparant de l'alignement\*.

**Mutualisation du stationnement :**

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

## Plan de prévention des risques d'inondation

Le PPRI est établi sous la responsabilité du préfet. Il permet de délimiter les zones à risques (inondation) et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires. Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique. En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

**Récupération des eaux pluviales :** consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel ou au réseau. **Attention : ces dispositifs ne sont pas des dispositifs de rétention.**

### Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non un changement de destination.

**Rétention des eaux pluviales :** vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini.

### Sol ou terrain naturel :

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction\* avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

### Stationnements automobiles :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m<sup>2</sup> (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès\*.

### Surface de plancher :

*R111-22 Code Urbanisme :*

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- o Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- o Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- o Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- o Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes\* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- o D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Toiture terrasse :**

Couverture horizontale d'une construction\* pouvant accepter une pente inférieure à 4 %.

**Voies / voiries :**

Les voies comprennent les espaces publics et privés, affectés à tous types de déplacements (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les circulations autonomes, spécifiquement dédiés aux modes actifs (piéton, vélo, ...) et présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.