



Agglo Pays d'Issoire -
commune de CHIDRAC (63)

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

4a

REGLEMENT



PLU

Approbation le : 01/03/2018

Modification n°1 du PLU :

- Arrêté de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire de prescription de la procédure de modification n°1 du PLU de Chidrac : 20/01/2022 ; complété par l'arrêté du 19/10/2022.
- **Approbation de la modification n°1 par délibération du Conseil Communautaire en date du**
- *Vu pour être annexé la délibération du Conseil Communautaire en date du*

Référence : 49048

SOMMAIRE

Sommaire	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Règlement de la zone UCB	10
Règlement de la zone UG	14
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	19
Règlement de la zone 1AU	20
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	21
Règlement de la zone Agricole	22
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	27
Règlement de la zone Naturelle	28
TITRE 6 : Annexe pour information : définition des destinations et sous-destinations	32

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Chidrac.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilités publiques.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UCb, UG

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.151-18).

- Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 1AU

(article R.151-20)

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

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

- Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A, Ap

(articles– R.151-22 – R.151-23)

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

- Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières :

(articles - R.151.24 - R.151.25)

«Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.».

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « 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 ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut-être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation,...) et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

DG 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Chidrac s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux constructions d'une même opération et non à l'ensemble d'une opération.

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite de l'opération.

DG 7 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R421-3 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

DG 9 – DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article R421-17° du Code de l'Urbanisme, doivent être soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire : « les travaux exécutés sur des constructions existantes 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.

Conformément à l'article R421-23° du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, 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.

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage en titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles.

DG 9 – APPLICATION DES INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Le Code de l'Urbanisme définit aux articles R151-27 et R151-28 les 5 destinations et 20 sous-destinations suivantes :

- **Exploitations agricoles et forestières**
 - o *Exploitation agricole*
 - o *Exploitation forestière*
- **Habitation**
 - o *Logement*
 - o *Hébergement*
- **Commerce et activités de services**
 - o *Artisanat et commerce de détail*
 - o *Restauration*
 - o *Commerce de gros*
 - o *Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
 - o *Hébergement hôtelier et touristique*
 - o *Cinéma*
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
 - o *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,*
 - o *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*
 - o *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,*
 - o *Salles d'art et de spectacles,*
 - o *Equipements sportifs,*
 - o *Autres équipements recevant du public ;*
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
 - o *Industrie*
 - o *Entrepôts*
 - o *Bureau*
 - o *Centre de Congrès et d'exposition*

La définition de chaque sous-destination est précisée par arrêté : se reporter en annexe du règlement.

L'interdiction ou l'autorisation sous condition d'une destination comprend l'ensemble des sous-destinations compris dans cette destination, sauf précisions apportées par le règlement.

Ex : Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite : Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

Cela signifie que l'Industrie, l'Entrepôts, le Bureau et le Centre de Congrès et d'exposition sont interdits, à l'exception des sous-destinations qui sont éventuellement autorisées sous conditions, elles seraient alors mentionnées dans la partie « Constructions dont la sous-destination est soumise à conditions particulières », du même article.

Ex : Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite : Pour la destination Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, la sous-destination Industrie.

Cela signifie que les autres sous-destinations de la même destination ne sont, elles, pas interdites.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UCB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UCB est une zone urbaine, correspondant au centre bourg et au tissu historique de Chidrac.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 UCB - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanning.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de déchets et de véhicules désaffectés.
- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

- La destination exploitations agricoles et forestières,
- Pour la destination commerce et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o commerce de gros,
- Pour la destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les sous-destinations suivantes :
 - ~~o Industrie,~~
 - o Centre de congrès et d'exposition,

Constructions dont la sous-destination est soumise à conditions particulières :

- La sous-destination cinéma, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol maximum,
- La sous-destination industrie, uniquement dans le cadre :
 - o D'une extension, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU
 - o D'une seule annexe par tènement, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale

I.2 UCB - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

/.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

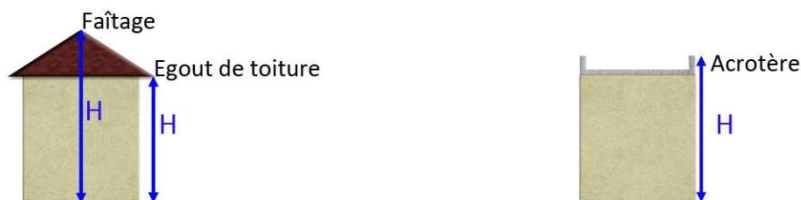
II.1 UCB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions devront être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Hauteur des constructions:

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture (chenaux) ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues (dont les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables).



Illustrations non opposables.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9m à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

II.2 UCB - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures des constructions :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront par leur aspect et leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux.

Les couvertures seront d'aspect tuile, de couleur rouge dont la pente sera inférieure à 30°. Elles devront s'inscrire en harmonie avec les constructions voisines.

Les toitures en ardoises peuvent toutefois être remplacées par une couverture d'aspect similaire.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les annexes uniquement.

L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les constructions dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-dessus sont autorisées pour des raisons techniques et fonctionnelles à condition de s'intégrer au mieux à l'environnement bâti existant :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal
- les piscines, les serres, verrières
- les annexes de moins de 20 m²
- les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Dans l'espace vert identifié au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les extensions sont limitées à 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et les annexes sont limitées à 20 m² d'emprise au sol par annexe (hors piscine).

Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme :

- Les couvertures en ardoises devront être remplacées à l'identique
- Les extensions des bâtiments ne seront autorisées qu'à condition de ne pas être visible depuis la voie publique

II.3 UCB - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

/.

II.4 UCB - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 UCB - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

III.2 UCB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable. Les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

REGLEMENT DE LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG est une zone urbaine, principalement à vocation résidentielle, mais accueillant également des équipements et une certaine mixité de fonctions, correspondant au tissu d'extension urbaine de Chidrac.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 UG - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanning.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de déchets et de véhicules désaffectés.
- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

- La destination exploitations agricoles et forestières,
- Dans la destination commerce et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o Commerce de gros,
 - o Hébergement hôtelier et touristique
 - o Restauration
- Dans la destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, les sous-destinations **entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.**

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- La sous-destination artisanat et commerce de détail, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol maximum
- La sous-destination cinéma, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol maximum,
- La sous-destination industrie, uniquement dans le cadre :
 - o D'une extension, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU,
 - o D'une seule annexe par tènement, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Dans le secteur inondable d'aléa faible identifié au titre de l'article R151-34 1° du CU, les constructions et destinations admises dans la zone sont autorisés à conditions :

- De ne pas accueillir de personnes sensibles aux risques ou nécessaire à la gestion de crise
- Que les constructions ne comportent pas de sous-sols
- Que les planchers créés soient implantés à la cote de mise hors d'eau, correspondant à la cote du terrain naturel +0.70 m, à l'exception des annexes tel que les garages et les abris de jardin dont le plancher peut-être implanté au niveau du terrain naturel.
- Que les matériels sensibles à l'eau soient implantés au-dessus de la cote de mise hors d'eau
- De maintenir la transparence hydraulique sur la parcelle (pas de clôture pleine, pas de stockage risquant de créer des embâcles)

- Que les piscines individuelles et bassins de rétention situées sous la cote de mise hors d'eau (terrain naturel+0.70 m) soient autorisés à condition que les emprises soient matérialisées

Dans le secteur concerné par une OAP, les destinations et sous-destinations et installations autorisées, sont admises à condition de respecter les orientations définies en pièce n°3 du dossier de PLU.

I.2 UG - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

/.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UG - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions devront être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Implantation des constructions

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les aménagements et extensions des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante (pas de rapprochement par rapport aux voies et emprises publiques).

Les règles d'implantations définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés nécessitant des règles différentes pour des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, à condition de s'intégrer au mieux à l'environnement bâti existant.

- Implantation par rapport aux limites séparatives

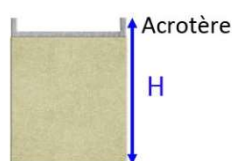
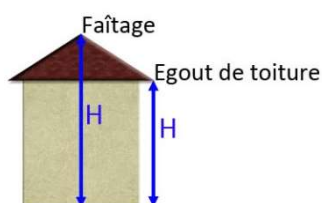
Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de minimum 3 m des limites séparatives.

Les aménagements et extensions des constructions existantes sont autorisés avec un recul différents, à condition de respecter la distance existante (pas de rapprochement par rapport aux limites séparatives).

Les règles d'implantations définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés nécessitant des règles différentes pour des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, à condition de s'intégrer au mieux à l'environnement bâti existant.

Hauteur des constructions:

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture (chenaux) ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues (dont les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables).



La hauteur maximum des constructions est limitée à 7 m à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 7 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

II.2 UG - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront par leur aspect et leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux.

Les couvertures seront d'aspect tuile, de couleur rouge dont la pente sera inférieure à 30°. Elles devront s'inscrire en harmonie avec les constructions voisines.

Les constructions dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les annexes uniquement.

L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Dans le secteur inondable d'aléa faible identifié au titre de l'article R151-34 1° du CU, les clôtures composées de murs pleins sont interdits.

D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-dessus sont autorisées pour des raisons techniques et fonctionnelles, à condition de s'intégrer au mieux à l'environnement bâti existant :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal
- les piscines, les serres, verrières
- les annexes de moins de 20 m²
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II.3 UG - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les aires de stationnement de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Afin de préserver les haies identifiées sur le plan de zonage, au titre des articles L151-23 et R151-43° du CU, sont autorisés :

- Le remplacement des haies pour leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et

de qualité phytosanitaire des arbres. Seules des espèces locales* sont autorisées pour le remplacement.

- La réalisation d'un accès pour un usage agricole

Pour les nouvelles haies bocagères et destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisés uniquement :

- Les essences locales*
- Les haies disposant d'au moins 3 espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haie dominées à plus de 50% par une espèce), dont une espèce persistante au maximum*

Les essences fortement allergisantes sont interdites (type bouleau, frêne, chêne, aulne, ambroisie).

II.4 UG - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Il est imposé la réalisation de :

- 2 places de stationnement minimum par logement pour les habitations
- 1 place pour 50 m² surface de plancher minimum pour les autres constructions.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 UG - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

III.2 UG - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

* Pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise, ni de laurier-sauce

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable. Les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations devront être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à un secteur d'extension en « greffe » urbaine du centre bourg.

Se reporter aux prescriptions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en pièce n°3 du dossier, au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comporte :

- Un sous-secteur Ap, zone agricole de protection stricte des paysages et des terres agricoles.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 A - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les aménagements, infrastructures et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone et/ou la qualité des paysages.

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanning sont interdits.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de déchets et de véhicules désaffectés sont interdits.
- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

En zone A :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière, la sous-destination exploitations forestières,
- La destination commerces et activités de services,
- La destination équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf les sous-destinations mentionnées ci-après,
- La destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- La destination habitation, sauf celles mentionnées ci-après,

En zone Ap, sont interdits :

- La destination exploitations agricoles et forestières
- La destination habitation
- La destination commerce et activités de service
- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, sauf ceux mentionnés ci-après
- La destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- La réduction de la surface en prairie sèche, dans les secteurs identifiés.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

En zone A :

Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, uniquement la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées

Sont également autorisés pour les constructions à destination d'habitation non liées à une activité agricole :

- L'extension mesurée, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- Les annexes, dans la limite de 2 annexes par tènement et de 50 m² d'emprise au sol (au total pour les 2 annexes)

En zone Ap, sont autorisés :

- Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, uniquement la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

I.2 A - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

/.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions devront être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Implantation des constructions

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au minimum 10 m par rapport aux limites séparatives limitrophes aux zones urbaines et à urbaniser.

Les règles d'implantations définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés nécessitant des règles différentes pour des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, à condition de s'intégrer au mieux à l'environnement bâti existant.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

En dehors des marges de recul figurant sur le plan de zonage, à respecter, les constructions doivent être implantées à une distance d'au minimum 3 m par rapport à l'alignement des routes départementales.

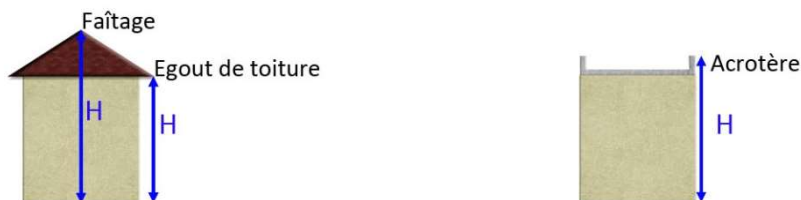
Les règles d'implantations définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés nécessitant des règles différentes pour des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, à condition de s'intégrer au mieux à l'environnement bâti existant.

- Implantation sur une même propriété :

Tout point des constructions annexes des habitations au point le proche de la construction d'habitation ne peut excéder 20 mètres.

Hauteur des constructions:

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture (chenaux) ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues (dont les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables).



Illustrations non opposables.

La hauteur maximum à l'égout ou l'acrotère des constructions est limitée à :

- 7 mètres pour les constructions à destination d'habitation
- 10 m pour les constructions à destination d'exploitation agricole
- 3 mètres pour les annexes des constructions à destination d'habitation

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles mentionnées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

II.2 A - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les couvertures seront d'aspect tuile, composé d'une pente inférieure à 30°. Toutefois, une pente comprise entre 30° et 60° est autorisée pour permettre les installations photovoltaïque et solaire thermique.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les annexes uniquement.

L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-dessus sont autorisées pour des raisons techniques et fonctionnelles à condition de s'intégrer au mieux à l'environnement bâti existant :

- les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal
- les piscines, les serres, verrières
- les annexes de moins de 20 m²
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II.3 A - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles haies bocagères et destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisés uniquement que :

- Les essences locales*
- Les haies disposant d'au moins 3 espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haie dominées à plus de 50% par une espèce), dont une espèce persistante au maximum*

* Pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise, ni de laurier-sauce

Les essences fortement allergisantes sont interdites (type bouleau, frêne, chêne, aulne, ambroisie).

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

La réduction des prairies sèches identifiées sur le plan de zonage est interdite. Toutefois, sont autorisés :

- Une réduction mesurée des surfaces de prairies sèches est autorisée, à condition de ne pas dépasser 15% des surfaces recensées.
- Les travaux qui contribuent à préserver les prairies sèches comme les interventions mécaniques et les travaux de broyage visant à lutter contre leur embroussaillage.

Afin de préserver les haies identifiées sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-23° du CU, seuls sont autorisés :

- La réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole ;
- Le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- Les essences locales pour le remplacement ;

En cas de remplacement :

- Les essences locales sont autorisées
- les espèces ornementales ou exogènes sont interdites : pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

En cas de nouvelles haies, seules sont autorisées :

- des haies à au moins trois espèces différentes : pas de haies monospécifiques, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce ;
- une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

II.4 A - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 A - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

III.2 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable. Les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 N - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les aménagements, infrastructures et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition de ne pas compromettre la qualité des paysages.

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanning sont interdits.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de déchets et de véhicules désaffectés sont interdits.
- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

- La destination exploitations agricoles et forestières
- La destination commerces et activités de services,
- La destination équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf les sous-destinations mentionnées ci-après,
- La destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- La destination habitation

Dans le secteur inondable d'aléa moyen/fort identifié au titre de l'article R151-31 2° du CU, toute construction et installation est interdite, à l'exception de celles d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics lorsque l'impossibilité d'une implantation hors secteur d'aléa moyen/fort est démontré.

Les matériels sensibles à l'eau devront être implantés à minima à la cote de mise hors d'eau (terrain naturel + 0.70 pour l'aléa faible et terrain naturel +1.20 m pour l'aléa moyen/fort).

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Sont autorisés dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées :

- Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés.

I.2 N - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

/.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions:

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues (dont les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables).

Pour l'extension des constructions existantes, la hauteur ne peut excéder la hauteur de la construction existante.

II.2 N - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

/.

II.3 N - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles haies bocagères et destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisés uniquement que :

- Les essences locales*
- Les haies disposant d'au moins 3 espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50% par une espèce), dont une espèce persistante au maximum*

Les essences fortement allergisantes sont interdites (type bouleau, frêne, chêne, aulne, ambroisie).

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Dans les secteurs humides identifiés sur le plan de zonage, afin de préserver ces espaces :

- Sont interdits :
 - o Le défrichement, des ripisylves et bois rivulaires de fossés dans ces secteurs humides ;
 - o le boisement de peupliers, de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...
 - o Le remblaiement
 - o L'affouillement
 - o L'assèchement
- Sont uniquement autorisés :
 - o Le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier...
 - o Les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales dans ces secteurs humides ;

* Pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise, ni de laurier-sauce

Afin de préserver les haies identifiées sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-23° du CU, seuls sont autorisés :

- La réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole ;
- Le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- Les essences locales pour le remplacement ;

En cas de remplacement :

- Les essences locales sont autorisées
- les espèces ornementales ou exogènes sont interdites : pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

En cas de nouvelles haies, seules sont autorisées :

- des haies à au moins trois espèces différentes : pas de haies monospécifiques, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce ;
- une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

II.4 N - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 N - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

III.2 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable. Les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

TITRE 6 :
ANNEXE POUR INFORMATION : DEFINITION DES DESTINATIONS ET
SOUS-DESTINATIONS

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR: LHAL1622621A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.
Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.
Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.
Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles [R. 151-27](#), [R. 151-28](#) et [R. 151-29](#) du code de l'urbanisme.
Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le [code de l'urbanisme](#), notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Article 1 [En savoir plus sur cet article...](#)

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière. 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 logement du matériel, des animaux et des récoltes.

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.

Article 2 [En savoir plus sur cet article...](#)

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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.

Article 3 [En savoir plus sur cet article...](#)

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

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 où s'effectue l'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 et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

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.

Article 4 [En savoir plus sur cet article...](#)

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du 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 « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5 [En savoir plus sur cet article...](#)

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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 au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

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.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti