

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES À URBANISER**

# ZONE 1AU

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

La zone 1AU est concernée par l'OAP Rue de la Fontaine qu'il convient de respecter.

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

**Rappel :** L'édification des clôtures en façade sur rue est soumise à déclaration préalable.

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

Sont interdites :

1. Les exploitations forestières.
2. Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

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

1. Sont admises sous conditions, les constructions à usage :

- d'artisanat (hors atelier automobile) et commerce de détail,
  - les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation (autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire),
- à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

2. Les constructions, aménagements et occupations des sols des terrains concernés par la trame verte figurant sur le règlement graphique doivent intégrer les préconisations et les dispositions propres à chaque typologie de continuités définies selon les milieux (prairies ou forêts) par l'orientation d'aménagement et de programmation TVB du PLU.

3. L'ensemble des occupations et utilisation du sols autorisés sont soumis au respect de l'OAP Rue de la Fontaine

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

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

#### **A – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade sur rue (située du côté qui comporte l'accès à la parcelle) des constructions principales devra être édifiée dans la bande d'implantation des constructions située entre 5 et 10 mètres de l'alignement.

## **B – Implantation par rapport aux limites séparatives**

2.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Le PA4 du permis d'aménager devra comporter la ou les limites sur lesquelles les constructions devront être édifiées.

2.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

2.3. Pour les annexes :

- Si la hauteur du mur au droit à la limite séparative latérale de la dépendance ou annexe non accolée est supérieure à 2,5 mètres, un recul de 3 mètres minimum sera laissé par rapport à cette limite séparative latérale.

- Si la hauteur du mur de la dépendances ou annexe non accolée au droit à la limite séparative de fond de parcelle est supérieure à 2,5 mètres, un recul de 3 mètres minimum sera respecté en limite de fond de parcelle de cette limite.

2.4. Toutefois, les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés à une distance de cette limite inférieure à 3 mètres.

2.5. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction principale ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) la construction.

Soit H inférieur ou égale 2L.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **D – Hauteur des constructions**

4.1. Hauteurs relatives des constructions principales

- Par rapport aux limites séparatives à l'unité foncière

Soit H inférieure ou égale à 2L.

4.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions nouvelles principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou 9 mètres en façade sur rue lorsqu'il s'agit de logements collectifs, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

La hauteur est limitée à 3,5 mètres à la faitière pour les abris de jardin et 5 mètres à la faitière pour les autres annexes non accolées, les dépendances non accolées et les bâtiments agricoles de faible ampleur (élevage familial), toutes superstructures comprises.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut de terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie par la faitière.

4.4. Les règles précisées à cet article 4 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

#### **E – Emprise au sol**

Pas de prescription sauf :

- Pour les bâtiments annexes et dépendances non accolés dont l'emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup>, surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière.
- Pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée à 20m<sup>2</sup>, extension comprise et par unité foncière.

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

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

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

#### **2. Façades**

Le ton général des façades du village est donné par le nuancier de couleur disponible en mairie.

#### **3. Toitures**

3.1. La couverture sera de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que le chaume.

3.2. Les toitures à une seule pente sont interdites sauf dans le cas des extensions et annexes non accolées lorsque leur faitage est perpendiculaire au faitage de la construction principale ou pour les vérandas et pergolas.

3.3. Les toitures -terrasses et toits plats sont autorisées.

3.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle ou ceux qui respectent l'aspect et la coloration de l'ardoise (à l'exception des vérandas, piscines et dispositifs pour production d'énergie renouvelable comme par exemple panneaux solaires).

3.5. Cette règle ne concerne pas les ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **4. Clôtures**

4.1. Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible. Sont interdits les motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues de chariot ou d'autres motifs inadaptés. Elles sont interdites devant au niveau des accès garages.

4.2. Elles seront constituées d'un muret en maçonnerie ou béton d'une hauteur de à 1 m maximum surmonté d'une claire-voie (grille, éléments en bois ...). La hauteur totale ne devra pas excéder 1,50 m maximum au-dessus de la chaussée. Les piliers auront une hauteur de 1,80m maximum.

4.3. Les matériaux à enduire ne devront pas être laissés bruts.

4.4. Les clôtures constituées d'un écran végétal sont autorisées à hauteur de 1,80 m maximum au-dessus de la chaussée.

4.5. Dans le cas des clôtures en limite séparative, si elles existent, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaires de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

#### **5. Réseaux divers**

- Pour des raisons d'aspect, l'équipement des réseaux d'électricité à l'exclusion des ouvrages de troisième catégorie et de téléphone seront réalisés en souterrain.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.), les boîtes de branchements et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans un mur technique, qui sera enduit de la même couleur que la construction.

6. Les citernes de gaz liquéfiés ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

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

Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire ce peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne...). Les éoliennes sur mât de moins de 12 mètres devront être implanté en retrait par rapport aux limites. Ce recul devra être au moins égal à la moitié de sa hauteur hors tout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les systèmes de climatisation ne pourront pas être installés sur la façade principale sur rue et devront être le moins visibles possible ou masqué depuis le domaine public.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
2. Un minimum de 30 % de la surface de la parcelle devra être perméable aux eaux pluviales. La toiture végétalisée pourra être comprise dans ces 30%.
3. Dans les plantations, le recours aux essences locales est à privilégier.

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

2. En cas de rénovation de logements ou de constructions nouvelles, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 2 emplacements minimum extérieurs par logement.

hôtel	1 emplacement par chambre .
restaurant	1 emplacement pour 15m <sup>2</sup>
commerce	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>
salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places

bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
artisanat	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

Pour les restaurants, commerce, bureaux et l'artisanat, le nombre de places de stationnement est défini par m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Du stationnement visiteur sera demandé à hauteur de 0,5 place par lot, harmonieusement réparti sur l'opération d'aménagement (en plusieurs poches de stationnement ou le long des futures voiries).

3. Concernant le stationnement des vélos,

Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments à usage principal de bureaux ou usage principal industriel, un espace réservé et sécurisé au stationnement des vélos devra être réalisé. Il devra présenter une capacité de stationnement en adéquation avec le type et la surface du bâtiment conformément à la réglementation en vigueur.

## SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

#### **1 - Accès**

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres. Il est porté à 5 m dans le cas où il permet l'accès à 2 logements ou plus.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

- Les accès individuels sur la R.D.17 sont interdits. Les accès groupés pourront être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **2 – Voirie**

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

Les voiries privées ou publiques desservant 2 logements ou plus devront avoir une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

Dans les zones faisant l'objet d'une OAP, les voies nouvelles créées à l'occasion d'un projet de construction ou d'aménagement d'ensemble destiné à la construction doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant. Les voiries automobiles en impasse sont interdites, sauf en l'absence de solution permettant le maillage viaire ou de façon temporaire. Dans ces cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules de services publics (lutte contre l'incendie...) de faire aisément demi-tour.

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

### **1 - Eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

La commune de Chenières étant doté d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

### **3 – Eau pluviale**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire. L'assainissement des eaux pluviales devra être traité à la parcelle. La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

- Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains : Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est en cours d'élaboration. La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions du zonage pluvial et au règlement de la collectivité qui exerce la compétence.

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

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

4.2. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

4.3. Des fourreaux et infrastructures (armoires ou bornes de distribution) devront être mis en place dans les nouvelles opérations pour permettre le passage des réseaux de communication électronique et d'alimenter toute nouvelle construction autorisée dans la zone.

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

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

La zone A comprend deux secteurs Ac1 et Ac2 en lien avec l'existence d'un périmètre de captage. Il convient de se référer à l'arrêté de protection de captage.

La zone A est concerné par un risque d'inondation, la présence de cavités, un risque de chute de blocs. En conséquence, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumis à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Elle est également par un transport de matière dangereuse (2 canalisations de gaz).

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

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

Dans la zone A, aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

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

- Dans la zone A :

1. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification (gîte et auberge à la ferme...). Les maisons de gardiennage sont autorisées à condition d'être localisées à moins de 100 mètres du bâtiment d'élevage de l'exploitation.
2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, en prolongement de l'acte de production.
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les équipements et installations de production d'énergie renouvelables de type panneaux photovoltaïque s'ils sont installés sur les constructions et sur les installations nécessaires à l'exploitation agricole.
5. Les éoliennes industrielles sont autorisées à condition d'être localisées à plus de 1,5 km des zones U et AU du PLU.
6. Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul minimum de 10 mètres de part et d'autres des berges des cours d'eau et un recul de 30 mètres minimum par rapport aux lisières forestières.
7. Les bâtiments d'habitation existant à la date d'opposabilité du PLU, identifié par le symbole ▲ sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
8. Les constructions, aménagements et occupations des sols des terrains concernés par la trame verte figurant sur le règlement graphique doivent intégrer les préconisations et les dispositions propres à chaque typologie de continuités définies selon les milieux (prairies ou forêts) par l'orientation d'aménagement et de programmation TVB du PLU.

- Dans les secteurs Ac1 et Ac2, les occupations et utilisations du sols admis en zone A sont autorisés à condition de respecter les dispositions de l'arrêté de protection de captage.
- Dans la zone inondable, les exhaussements sont interdits sauf dans le cas d'ouvrages d'intérêt général et sous réserve de compensation.

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

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

#### **A – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 mètres des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### **B – Implantations par rapport aux limites séparatives :**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### **C- Emprise au sol :**

##### **Pour le bâti isolé :**

- L'extension pour le bâti isolé identifié sur le règlement graphique est limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante, réalisé en une fois.
- Pour leurs bâtiments annexes et dépendances (y compris abris de jardin) et leurs bâtiments agricoles à usage familial non accolés, l'emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup>, surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière. Ces constructions devront être réalisées à moins de 30 mètres de distance de l'habitation existante.

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

1. 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.

Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdites.

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

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

Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire ce peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne...). Les éoliennes sur mât de moins de 12 mètres devront être implanté en retrait par rapport aux limites. Ce recul devra être au moins égal à la moitié de sa hauteur hors tout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les systèmes de climatisation ne pourront pas être installés sur la façade principale sur rue et devront être le moins visibles possible ou masqué depuis le domaine public.

3. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

4. Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe).

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

**Rappel :** Les constructions d'habitation et d'activités doivent être implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

Les allées et aires de stationnement seront prioritairement réalisées à l'aide de matériaux perméables.

La destruction des éléments remarquables végétaux du paysage repérés sur le règlement graphiques est interdite.

#### **ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

#### **ARTICLE A 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

Il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

##### **1 - Accès**

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

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

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

## 2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

## 3 – Protections des sentiers et des chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages. (Cf. Règlement graphique)

## **ARTICLE A 8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### 1 - Eau potable

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

La création de puits de captage individuel est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

### 2 – Assainissement

#### 1. Eaux usées

Les installations devront être conformes :

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement de la CAL.

#### ☞ En zonage d'assainissement collectif :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :  
Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet de la CAL.

#### ☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif de la CAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (Cf. règlement SPANC).

## 2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire. L'assainissement des eaux pluviales devra être traité à la parcelle.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

- Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :  
Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est en cours d'élaboration. La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions du zonage pluvial et au règlement de la collectivité qui exerce la compétence.

## 3. Eaux agricoles

Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans le réseau public est interdit.

### ➤ Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :
  - le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.
  - SINON le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

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

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

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES ET**

**FORESTIÈRES**

## ZONE N

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

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés 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.

La zone N est concernée par un risque d'inondation, la présence de cavités et l'aléa chute de blocs. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

La zone N comporte :

- Trois secteurs Nc, Nc1 et Nc2 en lien avec les périmètres de protection de captage ;
- Un secteur Ne correspond aux secteurs d'équipements publics existants ou à venir ;
- Un secteur Nj de protection des jardins ;
- Un secteur Ni réservé aux activités de loisirs ;
- Un secteur Nm lié à l'activité militaire.

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

Rappel :

- Les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

#### **ARTICLE N 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Dans la zone N et ses secteurs, aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

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

1. Sont admises sous conditions :

Dans la zone N :

- a. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions (bâtiment accolé ou contigu à la construction principale) à usage d'habitation à condition qu'elles soient existantes à la date d'opposabilité du P.L.U. identifiée par le symbole ▲ .
- b. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- c. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres et hors zones humides.

d. les exhaussements sont interdits sauf dans le cas d'ouvrages d'intérêt général et sous réserve de compensation.

Dans le secteur Nj, sont admis :

- les abris des jardins
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur Ne, sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les aires de stationnement,
- les équipements publics.

Dans le secteur Ni :

- les aires de jeux et installations légères de loisirs.
- les équipements publics.

Dans le secteur Nm :

- les installations liées à l'activité militaire.

2. Les constructions, aménagements et occupations des sols des terrains concernés par la trame verte figurant sur le règlement graphique doivent intégrer les préconisations et les dispositions propres à chaque typologie de continuités définies selon les milieux (prairies ou forêts) par l'orientation d'aménagement et de programmation TVB du PLU.

3. Les équipements et installations de production d'énergie renouvelables de type panneaux photovoltaïque s'ils sont installés sur les constructions et sur les installations nécessaires à l'exploitation agricole.

4. Les éoliennes industrielles sont autorisées à condition d'être localisées à plus de 1,5 km des zones U et AU du PLU.

5. Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul minimum de 10 mètres de part et d'autres des berges des cours d'eau et un recul de 30 mètres minimum par rapport aux lisières forestières.

6. Dans les secteurs Nc, Nc1 et Nc2, les occupations et utilisations des sols admis en zone N à conditions de respecter les dispositions de l'arrêté de protection de captage.

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

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

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer et à 21 mètres de l'axe des routes départementales.

2. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### **C – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 3 m, à l'exception des équipements publics autorisés en secteur Ne et NI. En secteurs Ne et NI, les équipements publics sont limités à 7 mètres à la faîtière.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires aux missions de services publics (silos, pylônes....).

#### **D– Emprise au sol**

En secteur Nj, les abris de jardins sont limités à 9m<sup>2</sup> d'emprise au sol, réalisés sans fondations, et limités à un abri par unité foncière.

En secteur Ne, les équipements publics sont limités à la réalisation d'un équipement par secteur Ne, limité à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En secteur NI, les équipements publics sont limités à la réalisation d'un équipement par secteur NI, limité à 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour le bâti isolé :

- L'extension pour le bâti isolé identifié sur le règlement graphique est limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante, réalisé en une fois.

- Pour leurs bâtiments annexes et dépendances (y compris abris de jardin) et leurs bâtiments agricoles à usage familial non accolés, l'emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup>, surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière. Ces constructions devront être réalisées à moins de 30 mètres de distance de l'habitation existante.

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

1. 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.

Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdites.

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

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

Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire ce peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne...). Les éoliennes sur mât devront être implanté en retrait par rapport aux limites. Ce recul devra être au moins égal à la moitié de sa hauteur hors tout, sans

pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les systèmes de climatisation ne pourront pas être installés sur la façade principale sur rue et devront être le moins visibles possible ou masqué depuis le domaine public.

3. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

4. Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe).

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

**Rappel :** Les constructions d'habitation et d'activités doivent être implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur le règlement graphique.

2. Dans les secteurs Espaces Boisés Classés repérés sur le règlement graphique, il est rappelé que :

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3. La destruction des éléments remarquables végétaux du paysage repérés sur le règlement graphiques est interdite.

#### **ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

#### **ARTICLE N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

Il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

##### **1 - Accès**

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

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

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

##### **2 – Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

### 3 – Protections des sentiers et des chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages. (Cf. Règlement graphique)

## **ARTICLE N 8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### 1 - Eau potable

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

La création de puits de captage individuel est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

### 2 – Assainissement

#### 1. Eaux usées

Les installations devront être conformes :

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement de la CAL.

#### ☞ En zonage d'assainissement collectif :

##### ➤ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet de la CAL.

#### ☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de

réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif de la CAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (Cf. règlement SPANC).

## 2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire. L'assainissement des eaux pluviales devra être traité à la parcelle.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

- Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :  
Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est en cours d'élaboration. La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions du zonage pluvial et au règlement de la collectivité qui exerce la compétence.

## 3. Eaux agricoles

Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans le réseau public est interdit.

- Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement
  - Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.  
Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.
    - en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
    - par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
    - par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :
  - le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.
  - SINON le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

➤ Ouvrages techniques de gestion de l'eau

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

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

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

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

3.3. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

**TITRE VI :  
ANNEXES**

**1. DÉFINITION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX ÉQUIPEMENTS  
ET DES SERVITUDES MENTIONNÉS  
À L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME**

***Rappel (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme)***

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

**Article L.151-41**

"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."

**Article L.230-1**

"Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

#### **Article L.230-2**

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

#### **Article L.230-3**

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

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

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

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée."

#### **Article L.230-4**

"Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L.123-2 et des terrains réservés en application de l'article L.123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3."

**Article L.230-5**

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

**Article L.230-6**

"Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

## 2. DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

### **Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme**

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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 ;
- 8° 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."

**3. DÉFINITION DES DISPOSITIONS FAVORISANT  
LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE  
ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS**

**Article L.111-16 du Code de l'Urbanisme**

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

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

**Article L.111-17 du Code de l'Urbanisme**

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

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

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

**Article L.111-18 du Code de l'Urbanisme**

"Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière."

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

"Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils."

#### **Article R.111-24 du Code de l'Urbanisme**

"La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme."

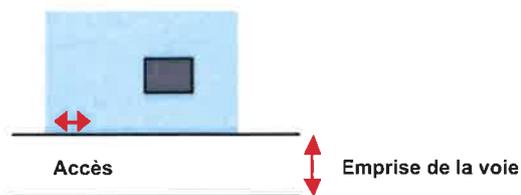
## 4. GLOSSAIRE

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'urbanisme.

### Accès

L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (*publique ou privée*) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

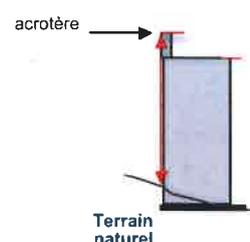
L'accès peut également séparer deux propriétés privées.



### Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



### Affouillement de sol / Exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'une exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

### Annexes

Sont considérés comme annexes, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale. Leur fonctionnement est lié à la construction principale.

Par exemple, pour une construction d'habitation : garage, remise, abri de jardin, piscine, local technique pour piscine, atelier, cellier, ...

Les annexes sont situées sur le même terrain que la construction principale ; elles peuvent être implantées isolément (annexes non attenantes) ou accolées (annexes attenantes) sans être intégrés à la construction principale (pas de continuité ou de communication directe).

## Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie... (liste non exhaustive).

## Construction

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

### Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

### Construction voisine

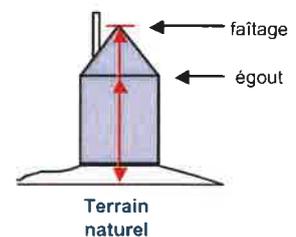
Il s'agit d'une construction située sur l'une des parcelles voisines du terrain d'assiette.

## Égout

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faitage du toit.

Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



## Emprise au sol

Il s'agit de la surface au sol de la construction ou projection au sol du volume principal bâti, hors saillies de faible importance (balcon, loggia, escalier ouvert, saillie de toiture, corniche...). L'emprise au sol totale sur un terrain correspond à l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions.



## Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies SNCF, ...).

## Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété. Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

## Extension

Une extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

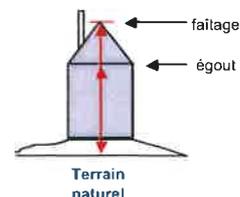
En général, il s'agit de l'extension de la construction principale, mais les annexes peuvent aussi être concernées. Une véranda est un type d'extension de la construction principale.

### Façade principale :

Il s'agit de la façade donnant sur la rue qui porte l'accès automobile à la parcelle (ou la porte d'entrée de la construction en l'absence d'accès automobile).

### Faitage

Le faitage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.



### Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.



Fenêtre de toit Lucarne

Fenêtre de toit

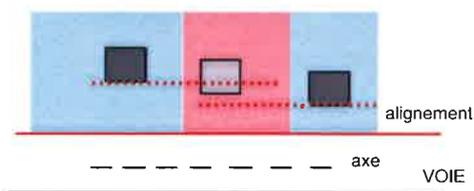
Lucarne

### Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

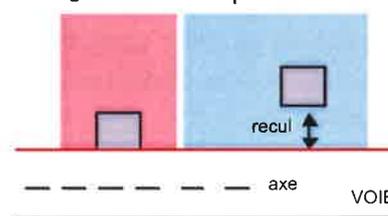
- Implantation des constructions par rapport à une voie :

Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches



Implantation à l'alignement

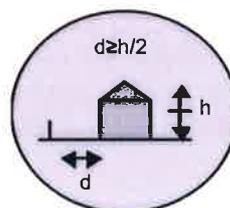
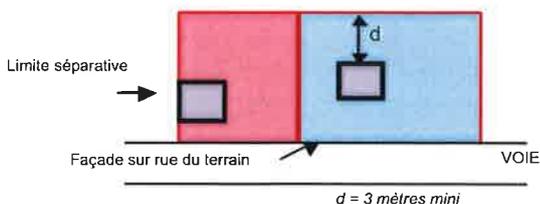
Implantation en recul de l'alignement



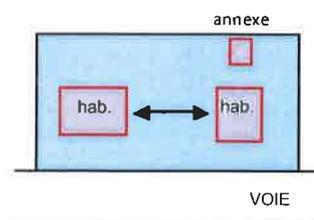
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation en limite

Implantation en recul



- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



### Limites séparatives

Il s'agit des limites parcellaires qui ne sont pas directement en contact avec une voie ou une emprise publique.

### Lotissement (cf. Code de l'Urbanisme)

"Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."

### Lucarne

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit.

### Mur bahut

Un mur bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, ...).

### Percement

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

### Toiture terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

### Surface de plancher (cf. ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011)

La "surface de plancher" se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

### Voie

Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.

## 5. PROTECTION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

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

*cf. Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : "Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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."*

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

*Ces éléments correspondent :*

- *À des éléments du patrimoine naturel*
- *A des éléments du petit patrimoine de la commune*
- *A des éléments de façades remarquables. Ces façades sont **soumises à des prescriptions particulières**.*

L'intégralité de ces éléments est présentée dans les pages suivantes.

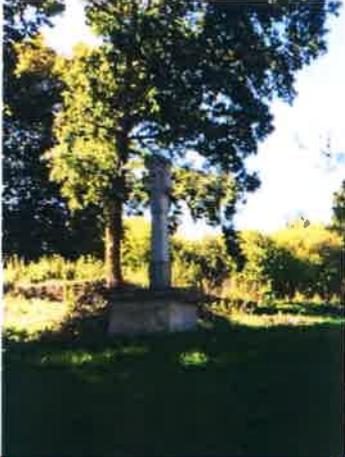
## Éléments et façades remarquables du paysage de Chenières

Numéro	ADRESSE	Photo
01	<p style="text-align: center;"><b>RUE DES TILLEULS</b> Façade remarquable</p>	
02	<p style="text-align: center;"><b>RUE DES TILLEULS</b> Deux façades remarquables</p>	
03	<p style="text-align: center;"><b>RUE DES TILLEULS</b> Deux façades remarquables</p>	
04	<p style="text-align: center;"><b>RUE DES TILLEULS</b> Deux façades remarquables</p>	

Numéro	ADRESSE	Photo
05	<p><b>CALVAIRE</b>  <b>RUE DE VILLERS</b>  <b>Élément du petit patrimoine</b></p>	
06	<p><b>RUE NEUVE</b>  <b>Deux façades remarquables</b></p>	
07	<p><b>RUE NEUVE</b>  <b>Façade remarquable</b></p>	
08	<p><b>CALVAIRE</b>  <b>Élément du petit patrimoine</b></p>	

Numéro	ADRESSE	Photo
09	RUE DE GRIMONT Façade remarquable	
10	RUE DE GRIMONT Façade remarquable	
11	ÉGLISE, RUE DE GRIMONT Élément du petit patrimoine	
12	RUE DE GRIMONT Façade remarquable	

Numéro	ADRESSE	Photo
13	RUE DE L'ÉGLISE Deux façades remarquables	
14	RUE DE LA MAIRIE Façade remarquable	
15	RUE DE L'ÉGLISE Façade remarquable	
16	RUE DE LA BAGNAULT Façade remarquable	

Numéro	ADRESSE	Photo
17	<p align="center"><b>CALVAIRE</b> Élément du petit patrimoine</p>	
18	<p align="center"><b>RUE DE LA MAIRIE</b> Façade remarquable</p>	
19	<p align="center"><b>RUE DE LA MAIRIE</b> Façade remarquable</p>	
20	<p align="center"><b>RUE DE LA MAIRIE</b> Façade remarquable</p>	

Numéro	ADRESSE	Photo
21	RUE DE LA MAIRIE Façade remarquable	
22	RUE DES TILLEULS Façade sur rue remarquable	
23	RUE DE LA MAIRIE Façade remarquable	
24	RUE DE LA FONTAINE Façade remarquable	

Numéro	ADRESSE	Photo
25	<p>LAVOIR, RUE DE LA FONTAINE Élément du petit patrimoine</p>	
26	<p>MAIRIE, RUE DE LA CORVÉE Deux façades remarquables</p>	
27	<p>RUE DE LA CORVÉE Façade remarquable</p>	

Numéro	ADRESSE	Photo
28	RUE DE LA CORVÉE Façade remarquable	
29	FONTAINE	Photo à prendre
30	RUE DE LA CORVÉE Façade remarquable	
31	CALVAIRE Élément du petit patrimoine	

Numéro	ADRESSE	Photo
32	<p><b>CALVAIRE</b> Élément du petit patrimoine</p>	
33	<p><b>CALVAIRE</b> Élément du petit patrimoine</p>	
34	<p><b>PUITS</b> Élément du petit patrimoine</p>	
35	<p><b>CALVAIRE</b> Élément du petit patrimoine</p>	

Numéro	ADRESSE	Photo
36	<p><b>CALVAIRE</b> Élément du petit patrimoine</p>	
37	<p><b>CALVAIRE</b> Élément du petit patrimoine</p>	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>01</b>	<b>Ensemble de jardins, haies et bosquets</b>	
Localisation	Au sud-ouest du village	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>02</b>	<b>Alignement d'arbres</b>	
Localisation	A l'est du village, le long de la RD17	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>03</b>	<b>Arbres</b>	
Localisation	Route d'Haucourt	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>04</b>	<b>Arbres</b>	
Localisation	Rue de Villers	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>05</b>	<b>Arbres</b>	
Localisation	Rue Neuve	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>06</b>	<b>Fourré</b>	
Localisation	A l'est du territoire	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>07</b>	<b>Fourré</b>	
Localisation	A l'est du territoire	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>08</b>	<b>Verger</b>	
Localisation	A l'est de l'enveloppe urbaine	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>09</b>	<b>Haie et alignement</b>	
Localisation	Au sud du territoire	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	

Numéro	Dénomination	Photo
<b>10</b>	<b>Haie</b>	
Localisation	Au sud du territoire	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	