

VILLE DE HAYBES

	Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
	Règlement - pièce écrite

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 7 juillet 2015, approuvant **la révision générale du Plan Local d'Urbanisme**.

Cachet de la Mairie et signature du Maire:

Benoît SONNET

Document initial :

Publié le : 16.05.2000

Approuvé le : 05.09.2000



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28 avenue Philippoteaux - BP 10078
08203 SEDAN Cedex
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	
07.07.2015					

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
CHAPITRE I - ZONE UA	5
CHAPITRE II - ZONE UB.....	17
CHAPITRE II - ZONE UZ.....	27
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	35
CHAPITRE I - ZONE 1AU	36
CHAPITRE II - ZONE 2AU	45
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	49
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	57
TITRE VI - TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER.....	62
TITRE VII - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS	64
TITRE VI - LEXIQUE	65

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **HAYBES**.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces n°4B et 4C du dossier de P.L.U.).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Sur les documents graphiques précités (n°4B et 4C) figurent également :

- **les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer**, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI ; ils sont figurés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et un rond.
- **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** ; ils sont repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. La liste complète des emplacements réservés figure à la fin de ce règlement et sur les documents graphiques du P.L.U. Cette liste précise leur destination, leur destinataire et leur superficie approchée.

2.1. ZONES URBAINES (dites "zones U")

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II, sont délimitées aux documents graphiques numérotés 4B et 4C, par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

Il s'agit de :

- **la zone UA**, qui comprend **un secteur UA_i**,
- **la zone UB**, qui comprend **le secteur UB_i**,
- **la zone UZ**.

2.2. ZONES À URBANISER (dites "zones AU")

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B et 4C, par un tireté épais.

Il s'agit de :

- **la zone 1AU**, qui comprend **les secteurs 1AU_l et 1AU_z**.
- **la zone 2AU**.

2.3. ZONES AGRICOLES (dites "zones A")

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B et 4C, par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone A, qui comprend le secteur Ap.**

2.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (dites "zones N")

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B et 4C, par un tireté épais.

Il s'agit **des zones N, comprenant les secteurs Na, Ni, Nil, Nl et Np.**

ARTICLE 3 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme précise que les règles édictées dans ce règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des activités relatives **aux destinations** ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
<p style="text-align: center;">① Habitation</p>	<p>Cette destination comprend les logements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté telles que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants..., qui constituent leur lieu de résidence habituel</p>
<p style="text-align: center;">② Hébergement hôtelier</p>	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.</p>
<p style="text-align: center;">③ Bureaux</p>	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p>
<p style="text-align: center;">④ Commerces</p>	<p>La destination commerces regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p>Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs...</p> <p>Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), automobiles-motos-cycles (concessions, agents, vente de véhicule, station essence), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie, etc.).</p> <p>Services à la personne : coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical (laboratoire d'analyse, professions libérales médicales), autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public), agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.</p>
<p style="text-align: center;">⑤ Artisanat</p>	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, retouches, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, etc.</p>

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
<p align="center">⑥ Industrie</p>	<p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p>
<p align="center">⑦ Exploitation agricole ou forestière</p>	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
<p align="center">⑧ Entrepôt</p>	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage de biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, industrie, commerce...), et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
<p align="center">⑨ Équipements publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, etc. Les aires d'accueil des gens du voyage et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités généralement denses, où les bâtiments sont, pour la majeure partie, construits en ordre continu.

La zone UA est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i.) Meuse aval approuvé le 28 octobre 1999**. Dans le secteur inondable UA_i, il y a lieu de se reporter au règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U., qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages (voir pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

Cette zone UA correspond à un ensemble de constructions représentatif du centre ancien, d'intérêt patrimonial et architectural : présence de maisons de maître de style pittoresque ou moderne avec une influence de l'art déco (utilisation fréquente de la brique et de la céramique), toitures en ardoises mansardées, utilisation de la pierre bleue de Givet, etc.

Pour ces motifs d'ordre culturel et historique, l'emprise de la zone urbaine UA mérite d'être concernée par les dispositions de l'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme. Afin d'assurer sa protection, le permis de démolir est instauré pour les bâtiments donnant sur l'espace public.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.2. Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les dépôts de toute nature.
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier¹,
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile, hormis s'il s'agit de remplacement d'ouvrages existants qui reste autorisé.

1.3. Sont interdits en plus dans le secteur inondable UA_i :

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.2.
- Les sous-sols.

¹ Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
3. Dans l'emprise de la zone urbaine UA, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction donnant sur l'espace public doivent être précédés de la délivrance d'un permis de démolir régi par le code de l'urbanisme.
4. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
5. **Sismicité** : La commune de Haybes est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 7 juillet 2015.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA1, peuvent être autorisés sous conditions hormis dans le secteur inondable UAi :

- Les constructions à usage d'habitation, à usage hôtelier, d'équipement collectif, d'équipement public, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, d'entrepôt commercial, de stationnement des véhicules, sous réserve d'autorisation de la C.D.E.C.
- Les lotissements, Z.A.C. et remembrements effectués par les associations foncières urbaines.
- Les dépôts provenant de la démolition ou de déblais, sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour l'environnement. Des prescriptions spéciales pourront être édictées quant à leur intégration dans le site.
- Les extensions et modifications des bâtiments et installations existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles soient légères, qu'elles n'aggravent pas le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances.
- Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 20 m².
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune gêne, et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les garages, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

2.3. Nonobstant les dispositions de l'article UA1, peuvent être autorisés sous conditions dans le secteur inondable UAi :

Les constructions et installations autorisées sont réglementées par le P.P.R.i. de la Meuse aval approuvé le 28 octobre 1999, joint en annexe (cf. pièce 5F du dossier de P.L.U.).

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

3.1. Voirie

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes.

Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10 % de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.2. Accès

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Dans le cadre des constructions groupées, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.3. Accessibilité des secours.

Voie « engins » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 1^{ère}, 2^{ème} ou 4^{ème} famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- hauteur libre de 3,5 mètres,
- largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 15%.

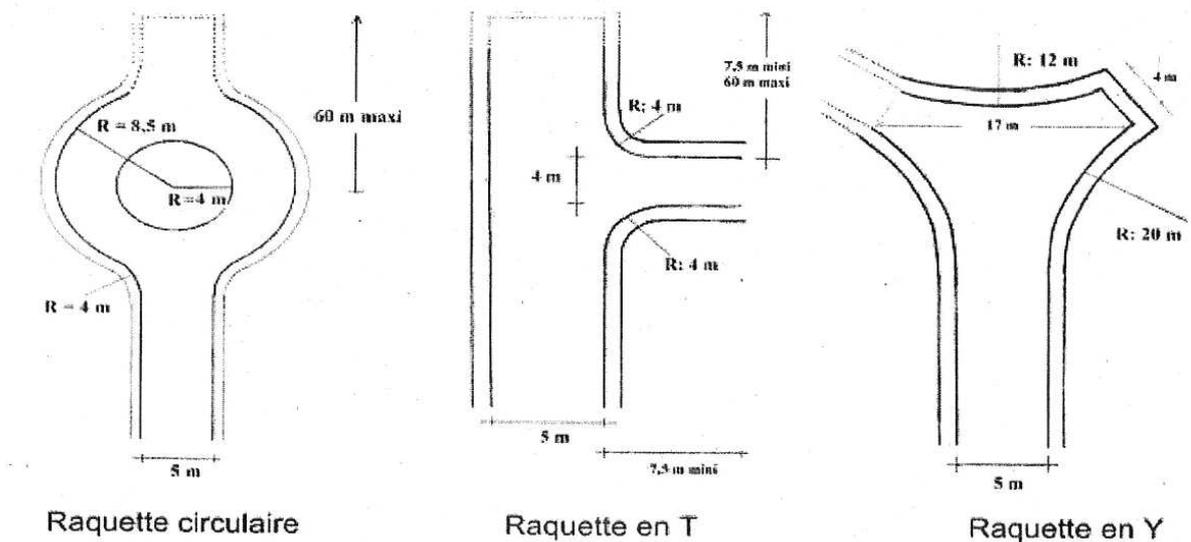
Voie « échelle » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 3^{ème} famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- longueur minimale de 10 mètres,
- largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- hauteur libre de 3,5 mètres,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 10%,
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres.

Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres :

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour se faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :



Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égal à 60 mètres avec un passage supérieur à 1,80 mètre, afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.

ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1.- Alimentation en eau

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2.- Assainissement

5.2.1. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à un dispositif collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau public, cette opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne. Le dispositif choisi devra être adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur. Il devra permettre la suppression de cette installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur de l'opération au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

5.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

5.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.3. - Électricité et téléphone.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés dans les limites des possibilités techniques de réalisation.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans toute la zone les constructions doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites, ou à l'alignement des constructions existantes.

- 6.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment existant en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
 - pour les annexes.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. - **Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue** (marge de recul obligatoire, limite effective des voies privées), les constructions doivent être édifiées le long d'au moins une limite séparative latérale.

En cas de recul par rapport à l'autre limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de l'autre limite séparative latérale doit être au moins égale à **3 mètres**.

7.2. - **Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur**, et en limite de fond de parcelle, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur à l'égout de toiture **n'excède pas 3 mètres**, en limite de propriété.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres**.

- 7.3. - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.
 - lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.
 - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble.
 - en cas d'extension, lorsque la configuration de la construction initiale ou que la forme irrégulière du terrain ne permettent pas d'observer la distance minimale de recul, sous réserve de respecter la continuité urbaine de la rue.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à **2 mètres**.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur d'une nouvelle construction ne doit pas excéder **deux étages droits au-dessus du rez-de-chaussée**.

Toutefois, la hauteur maximale d'une construction pourra être imposée pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

11.1.1. Constructions nouvelles

En référence au Règlement National d'Urbanisme, les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

À ce titre l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier **les effets de continuité** du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les règles suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des constructions nouvelles dans le tissu traditionnel existant. Ces principes peuvent engendrer deux types de bâtiments :

- des bâtiments à caractère traditionnel,
- des bâtiments à caractère contemporain.

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), les bâtiments neufs doivent s'appuyer sur les proportions et lignes de compositions des constructions voisines, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain au sens de la loi de l'architecture du 3 janvier 1977.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc.

Cependant, le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.1.2. Réhabilitations

Les projets de transformation, de changement de destination, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

L'extension d'une construction existante doit préserver la lisibilité et la qualité architecturale du bâti ancien.

Des prescriptions particulières pourront être imposées :

- . Maintien des pentes de toitures,
- . Maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures...

Lorsqu'un projet vise la réhabilitation d'un bâtiment à usage d'activités (ex : usage industriel) pour y aménager des logements, la qualité architecturale du bâti devra être recherchée.

11.1.3. Interdictions générales

Sont interdits :

- . Les constructions d'architecture de typologie étrangère à la région,
- . Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- . Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausse brique, faux pans de bois,
- . L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- . Les couleurs violentes ou trop claires, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.2. Toitures.

11.2.1. Volumétrie

Les toitures seront à deux ou plusieurs versants, de pente comprise entre 30 et 40° ou compatibles avec les pentes des immeubles voisins.

Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, une toiture mono pente ou tout autre type de toiture, il pourra être fait abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

11.2.2. Matériaux et couleurs de couverture

La teinte schiste est obligatoire dans la zone UA de Haybes.

Le verre et les matériaux translucides sont autorisés pour les extensions de type véranda, les verrières et les abris de piscine.

Sont interdits :

- . Les couvertures en tôle ondulée.

11.2.3. Châssis de toit

Les combles seront éclairés par un seul niveau d'ouvertures, alignés et **posés à fleur du matériau de couverture** (pose encastrée).

11.2.4. Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires est autorisée à condition que leur implantation, leur taille, leur orientation et leur mise en œuvre participent à une composition architecturale harmonieuse et soignée.

Ils seront de préférence encastrés à fleur du matériau de couverture et regroupés en un seul élément.

Ils seront implantés au plus près de l'égout de toiture et on veillera à respecter le parallélisme des plans et des lignes de toiture.

Afin de limiter l'impact visuel des capteurs solaires, ils seront traités de préférence avec un vitrage anti-reflets.

La pose de la tuyauterie, des pièces d'encadrement et de support sera la plus soignée possible. Ils seront peints de la teinte du matériau de couverture.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés en intérieur.

11.2.5. Ouvrages accessoires

Les cheminées existantes seront conservées dans leur hauteur, leur forme et leurs matériaux.

Tous les éléments de décor, de finitions réalisés en zinc, en plomb, en terre cuite ou en bois seront conservés et restaurés, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

Les tourelles de ventilation et les équipements d'aération, de climatisation sont interdits en façade.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc naturel, soit peintes dans la tonalité de la façade.

11.3. Façades et pignons :

1.3.1 Composition de façade

Les constructions traditionnelles en pierre bleue, schiste ou en brique doivent être préservées à chaque fois que cela est possible et ne doivent pas être enduites ou peintes.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons en harmonie avec les teintes des matériaux de construction traditionnels. On se référera au nuancier mis à disposition en mairie et établi par le P.N.R.A. (ex : guide de l'habitat, etc.).

1.3.2 Entretien et ravalement des façades visibles des espaces publics

Les matériaux de façade participent pleinement à l'intérêt architectural d'une façade. Il convient de ne pas les remplacer par d'autres matériaux et de les restaurer en respectant les matériaux et les modes de mise en œuvre traditionnels.

Le nettoyage et le ravalement des façades font obligatoirement l'objet d'une déclaration préalable.

En cas de réfection de constructions traditionnelles préalablement enduites, la remise en pierres apparentes sera demandée.

Les éléments de décors (céramique, moulures, bandeaux, pierres d'angle, éléments sculptés ou gravés, arêtes vives, éléments de ferronnerie, anciens garde-corps, balcons, etc.) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Sont interdits :

- . *Tous matériaux ajoutés à la façade originelle en matériaux nobles : vêtements, carreaux, briquettes, placage de pierre,...*
- . *Toute forme d'isolation par l'extérieur sur les façades en pierre bleue et sur les immeubles dont la nature des matériaux ou les modénatures ne le permettent pas,*
- . *Les peintures sur pierres naturelles.*

1.3.3 Percements

Toute création de percement doit préserver le mode de composition de la façade existante et ne pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins.

L'obturation ou une modification de baies peut être autorisée, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de la façade.

1.3.4 Paraboles

Les paraboles seront situées sur les toits ou à défaut sur les parties non visibles des espaces publics, avec une couleur intégrée à celle du support bâti.

11.4. Ouvertures - Menuiseries.

Les menuiseries seront de facture correspondante à l'époque et au type architectural de l'immeuble. Elles seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

Les menuiseries anciennes (fenêtres, portes ou volets) qui sont saines seront conservées et restaurées dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble. Si leur état ne permet pas une conservation, elles peuvent être utilisées comme modèles pour une restitution en respectant leurs dimensions originelles, vues depuis l'extérieur.

Les huisseries (fenêtres et portes y compris portes de garage) seront de préférence en bois. **Pour chaque projet un détail des huisseries de remplacement sera demandé.**

Pour la couleur des menuiseries, on se référera au nuancier mis à disposition en mairie et établi par le P.N.R.A. (ex : guide de l'habitat, etc.).

Une découpe des surfaces vitrées pourra être imposée selon le type architectural de l'immeuble.

Volets

Sont interdits:

- La pose de volets roulants avec un caisson à enroulement extérieur non dissimulé par un dispositif décoratif (lambrequin).

11.5. Clôtures sur voie publique

Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction.

- Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.
- Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m, celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.
- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment sont interdits, au-delà de 0,80 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive en essences locales.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.
- Les grilles aux motifs compliqués sont interdites, qu'elles soient en béton ou en fer forgé.
- **Tout mur ancien faisant partie de l'architecture ou du paysage doit impérativement être conservé.**

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Concernant l'habitat collectif, 1,5 place de parking par logement devra être créée, et une place pour les logements sociaux aidés par l'État

Pour les autres constructions, le nombre de stationnement sera fixé lors du Permis de Construire selon la localisation et la destination de la construction.

12.3. En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines distant de moins de 200 mètres de la construction principale.

12.4. À défaut de pouvoir satisfaire à ces obligations, le constructeur peut en être tenu quitte, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UA.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE UA.14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UA.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UA.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone UB :

Il s'agit d'une zone urbaine proche du centre, au bâti moyennement dense, où prédominent les maisons individuelles.

La zone UB est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i.) Meuse aval approuvé le 28 octobre 1999**. Dans le secteur inondable UB_i, il y a lieu de se reporter au règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U., qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages (voir pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

À ce jour, la R.D.8051 est portée au classement sonore des infrastructures de transports terrestres par arrêté préfectoral n°2010-199 du 5 mai 2010 (cf. Documents Annexes - Pièces n°5A et 5E du dossier). À ce titre un secteur d'isolement acoustique de 100 mètres est instauré de part et d'autre de cette voie. L'arrêté préfectoral susvisé prévoit des mesures relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Cette zone comprend des éléments de paysage et un quartier remarquables à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre écologique, culturel et historique. Il s'agit de :

- **la Cité ouvrière Saint-Pierre** desservie par la rue du calvaire,
- **la Chapelle Saint-Pierre,**
- **le parc attenant à la maison de prestige visible depuis la rue de l'Espérance et la rue Pirot Simon** (actuelles parcelles AD 276 et 277), formant un « poumon vert » à préserver.

Elle comprend enfin des chemins ou sentes piétonnes à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 IV-1° du Code de l'Urbanisme (voir documents graphiques du règlement).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.2. Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation et extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée.
- Les bâtiments à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier².
- Les dépôts de toute nature.
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile, hormis s'il s'agit de remplacement d'ouvrages existants qui reste autorisé.

² Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

1.3. Sont interdits en plus dans le secteur inondable UBi :

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.2.
- Les sous-sols.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
3. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
4. **Sismicité** : La commune de Haybes est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 7 juillet 2015.
5. Éléments remarquables :
Éléments bâtis: Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de **l'ensemble bâti formant la Cité ouvrière Saint-Pierre et la chapelle Saint-Pierre**, identifiés par le document graphique du règlement (plan n°4C), doivent être précédés de la délivrance préalable d'un permis de démolir, régi par le code de l'urbanisme.
Éléments naturels: Les travaux ayant pour objet de modifier ou de supprimer les arbres **formant le parc** identifié par un symbole sur le document graphique du règlement (plan n°4C), doivent être précédés d'une déclaration préalable, régie par le code de l'urbanisme.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UB1, peuvent être autorisées sous conditions hormis dans le secteur inondable UBi :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à usage hôtelier, d'équipement collectif, d'équipement public, de commerce de moins de 300 m² de surface de vente, d'artisanat, de bureaux et de services, d'entrepôt commercial, de stationnement des véhicules.
- Les lotissements, Z.A.C. et remembrements effectués par les associations foncières urbaines.
- Les extensions et les modifications des bâtiments agricoles existants lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage, ou lorsqu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des nuisances et du danger actuel.
- Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 20 m².
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

2.3. Nonobstant les dispositions de l'article UB1 et dans le secteur inondable UBi :

- Les constructions et installations autorisées sont réglementées par le P.P.R.i. de la Meuse aval approuvé le 28 octobre 1999, joint en annexe (cf. pièce 5F du dossier de P.L.U.).

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

3.1. Voirie

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes.

Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

3.2. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

- Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.3. Accessibilité des secours.

Voie « engins » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 1^{ère}, 2^{ème} ou 4^{ème} famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- hauteur libre de 3,5 mètres,
- largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 15%.

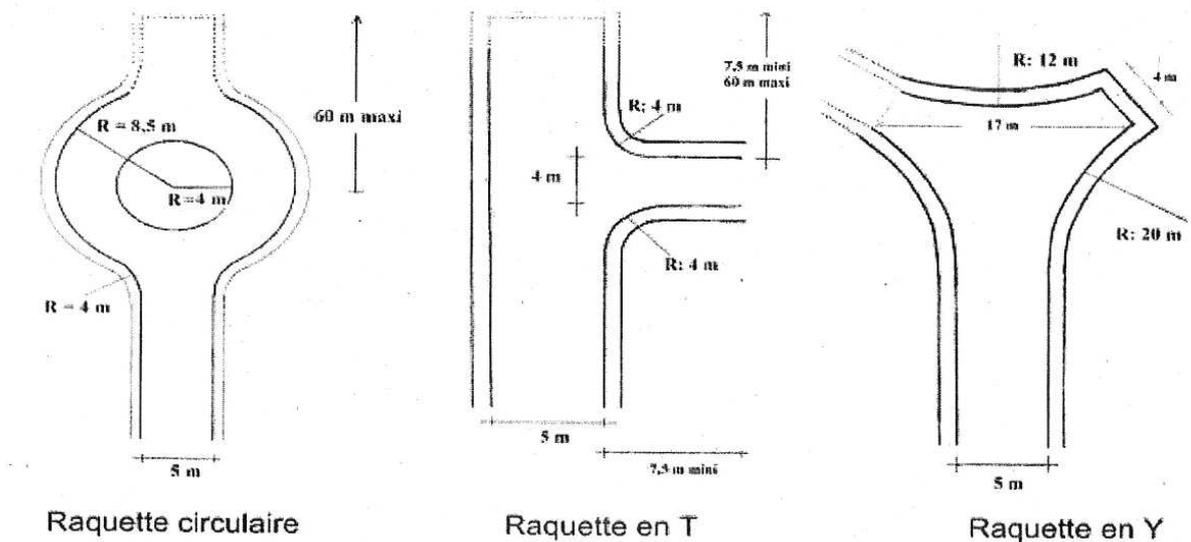
Voie « échelle » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 3^{ème} famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- longueur minimale de 10 mètres,
- largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- hauteur libre de 3,5 mètres,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 10%,
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres.

Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres :

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour se faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :



Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égal à 60 mètres avec un passage supérieur à 1,80 mètre, afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1.- Alimentation en eau

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2.- Assainissement

5.2.4. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à un dispositif collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau public, cette opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne. Le dispositif choisi devra être adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur. Il devra permettre la suppression de cette installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur de l'opération au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

5.2.5. Eaux résiduaires industrielles

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

5.2.6. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.3. - Électricité et téléphone.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés dans les limites des possibilités techniques de réalisation.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions autorisées doivent être édifiées à **5 mètres au moins** de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres et à **10 mètres au moins** de l'axe des autres voies.

6.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles:

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 mètres de front sur rue,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment existant en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- pour les équipements publics techniques,
- en cas de difficultés techniques, l'alignement moyen environnant devra être suivi.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dans une bande de **15 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue** (marge de recul obligatoire, limite effective des voies privées), les constructions peuvent être édifiées :

- le long des limites séparatives,
- ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres**.

7.2. - **Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur**, et en limite de fond de parcelle, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur à l'égout de toiture **n'excède pas 3 mètres**.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres**.

7.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,50 m.
- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble.
- en cas d'extension, lorsque la configuration de la construction initiale ou que la forme irrégulière du terrain ne permettent pas d'observer la distance minimale de recul, sous réserve de respecter la continuité urbaine de la rue.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à **2 mètres**.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère

Sont interdits:

- *Toute imitation d'une architecture étrangère à la région.*
- *Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*
- *Les couleurs violentes ou trop claires, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*

11.2. Volumes des constructions :

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

11.3 Toitures :

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet. La teinte schiste sera privilégiée pour les matériaux de couverture traditionnels.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazons, plantations,...) seront privilégiés.

Capteurs solaires et installations techniques

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.4 Façades et pignons :

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons naturels. On se référera au nuancier mis à disposition en mairie, et établi par le P.N.R.A. (ex : guide de l'habitat, etc.).

11.5 Ouvertures - Menuiseries.

Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

Sont interdits:

- *La pose de volets roulants avec un caisson à enroulement extérieur non dissimulé par un dispositif décoratif (lambrequin).*

11.6 Extension des constructions - Garages et annexes.

Les extensions des constructions devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Les règles régissant les constructions principales pourront être imposées.

Sont interdits:

- *Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,*
- *Les constructions en tôle ou en matière synthétique ou de tout matériau de caractère précaire.*

Afin de préserver l'identité de la Cité ouvrière Saint-Pierre, toute extension opérée ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel.

11.7. Clôtures sur voie publique

Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction.

Tout mur ancien faisant partie de l'architecture ou du paysage doit impérativement être conservé.

Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile, elles devront s'intégrer aux constructions voisines. Leur hauteur totale sera inférieure à 1,80 m, celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive, en essences locales.

Sont interdits:

- *Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*
- *Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé.*
- *Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment sont interdits.*

11.8. Lotissements et groupes d'habitation :

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations, sauf si un parti architectural différent accepté est défini par des règlements propres à ces opérations et applicables à l'ensemble.

11.9. Rapport entre l'espace privé et l'espace public :

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines.

Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol...).

L'espace privé, visible depuis le domaine public, devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

Nota

L'ensemble de ces prescriptions de l'article UB.11 ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, à des services publics, ou aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui devront cependant veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles environnantes.

11.10. Prescriptions particulières liées aux éléments bâtis remarquables

Les travaux exécutés sur ces constructions devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Ils devront respecter les formes, matériaux, et gabarits d'origine.

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. *Concernant l'habitat collectif*, 1,5 place de stationnement devra être créée par logement, et une place lorsqu'il s'agit de logements sociaux aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de stationnement sera fixé lors du Permis de Construire selon la localisation et la destination de la construction.

12.3. En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines distant de moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.4. À défaut de pouvoir satisfaire à ces obligations, le constructeur peut en être tenu quitte, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UB.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

Prescriptions particulières liées aux arbres formant le parc identifié comme élément paysager remarquable par un symbole sur le document graphique du règlement (plan n°4C) :

- Les travaux ayant pour objet de modifier ou de supprimer les arbres formant ce parc, doivent être précédés d'une déclaration préalable, régie par le code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages doivent être justifiés pour « des raisons de sécurité, réaménagement, vieillesse, ou de nuisance au développement des boisements en place ».
- La décision de non-opposition à une coupe ou à un abattage d'arbres pourra être assortie de l'obligation de procéder à des plantations de remplacement.

ARTICLE UB.14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UB.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UB.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UZ

Caractère de la zone UZ :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et installations à nuisances.

À ce jour, la R.D.8051 est portée au classement sonore des infrastructures de transports terrestres par arrêté préfectoral n°2010-199 du 5 mai 2010 (cf. Documents Annexes - Pièces n°5A et 5E du dossier). À ce titre un secteur d'isolement acoustique de 100 mètres est instauré de part et d'autre de cette voie. L'arrêté préfectoral susvisé prévoit des mesures relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.2. Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments non autorisés à l'article UZ1.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole.
- Les dépôts polluants.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation non liées aux activités autorisées par l'article UZ1.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier³.
- Les abris de jardin.
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile, hormis s'il s'agit de remplacement d'ouvrages existants qui reste autorisé.

ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
3. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
4. **Sismicité** : La commune de Haybes est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 7 juillet 2015.

³ Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UZ1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les bâtiments artisanaux, commerciaux et industriels,
- Les équipements hôteliers,
- Les équipements publics,
- Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles respectent les conditions ci-après énoncées:
 - elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
 - elles doivent être incluses dans le bâtiment à usage d'activités, et la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas excéder 120 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucun gêne et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité non sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

ARTICLE UZ.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

3.1. Voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

3.2. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

- En particulier, les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes au public, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité et les conditions de sécurité soient assurées.

- Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

- Des dispositions particulières de sorties et d'accès seront imposées en fonction des constructions ou installations envisagées.

3.3. Accessibilité des secours.

Voie « engins » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 1^{ère}, 2^{ème} ou 4^{ème} famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- hauteur libre de 3,5 mètres,
- largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 15%.

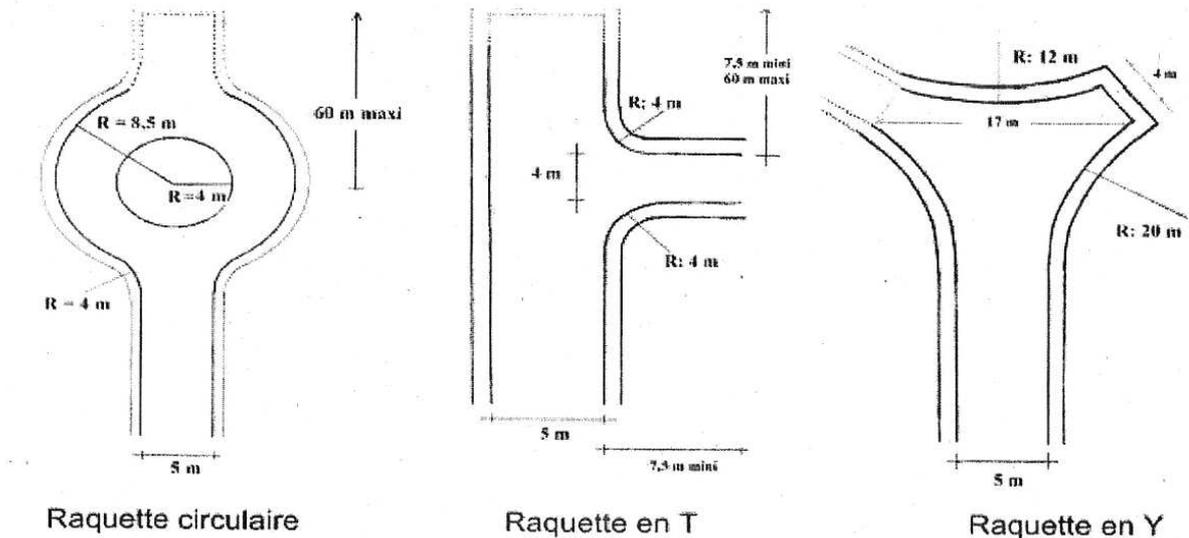
Voie « échelle » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 3^{ème} famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- longueur minimale de 10 mètres,
- largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- hauteur libre de 3,5 mètres,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 10%,
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres.

Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres :

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour se faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :



Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égal à 60 mètres avec un passage supérieur à 1,80 mètre, afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.

ARTICLE UZ.4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1.- Alimentation en eau

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Concernant l'eau à usage non domestique, les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.- Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à un dispositif collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau public, cette opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne. Le dispositif choisi devra être adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur. Il devra permettre la suppression de cette installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur de l'opération au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.3. - Électricité et téléphone.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés dans les limites des possibilités techniques de réalisation.

ARTICLE UZ.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UZ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

6.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment existant en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- pour les constructions à usage d'habitation et les installations de contrôle et d'accès,
- pour les équipements publics techniques.

ARTICLE UZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. **Sur toute la longueur des limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de la toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 5 mètres.**

7.2. **Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles** à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les annexes d'une hauteur **en tout point inférieure à 4 mètres.**

ARTICLE UZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à **5 mètres**.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toitures. Les constructions seront limitées à **12 m**, hormis pour les ouvrages techniques pour lesquels des hauteurs supérieures pourront être ponctuellement autorisées.

ARTICLE UZ.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Les constructions et installations autorisées devront être conçues dans l'objectif d'une qualité architecturale et urbaine et devront participer par cet objectif à un effet d'ensemble harmonieux.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.2. Matériaux - Couleurs

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de façade doivent avoir une bonne apparence.

Les bâtiments industriels ou artisanaux seront de teintes sombres ou soutenues s'accordant avec les teintes dominantes de l'environnement (gris foncé, brun, bleu foncé,...).

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton noir ardoise, brun ou vert foncé.

Les constructions annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique et masqués par un rideau de verdure.

Les éclairages seront de type indirect, tels que spots perroquet, proscrivant ainsi les caissons lumineux ou devantures du même type.

Sont interdits :

- . *Le blanc en teinte dominante (admis très ponctuellement)*
- . *Les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes),*
- . *Tout effet de rayures.*
- . *Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.*
- . *Les imitations, par peinture, de matériaux naturels tels que fausse pierre, fausse brique faux pans de bois.*
- . *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*
- . *Les surfaces réfléchissantes.*
- . *Les couvertures et bardages en tôle non peinte,*
- . *Les plaques de ciment ou béton.*

11.3. Délimitation des lots – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si elles s'avèrent nécessaires, elles seront d'un modèle simple et léger (finement grillagée et de couleur sombre), dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Leur hauteur est limitée à 2,00m de haut.

Elles pourront être doublées (non systématiquement) d'une haie vive d'essences locales non continue et non régulière et plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments, accompagnant ainsi le bâti et contribuant à sa mise en valeur.

Sont interdits:

- . *Les murs pleins sauf justification tenant de la nature de l'activité pratiquée. Celle-ci devra alors recevoir un traitement soigné notamment sur la qualité des matériaux employés.*
- . *Les murs bahut supérieurs à 60 cm.*
- . *Les clôtures préfabriquées formées de plaques de ciment ou béton.*

ARTICLE UZ.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UZ.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'utilisation des essences locales est préconisée.

ARTICLE UZ.14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UZ.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UZ.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de HAYBES, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme⁴ :

- Lorsque les voies publiques 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 la zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 règlement.
- Lorsque les voies publiques 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 la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Afin de maîtriser le développement urbain de HAYBES, un phasage des zones à urbaniser est établi, dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) engagé sur le territoire communal, et les orientations d'aménagement et de programmation (*cf. pièces n°2 et n°3 du dossier de P.L.U.*).

Actuellement, seules **les zones 1AU (et leurs secteurs)** délimitées par les documents graphiques du règlement n°4B et n°4C sont ouvertes à l'urbanisation.

Les zones 2AU délimitées par les documents graphiques du règlement n°4B et 4C sont **fermées à l'urbanisation**. Leur ouverture à l'urbanisation en tout ou partie est subordonnée à une réadaptation du Plan Local d'Urbanisme, afin de:

- reclasser ces terrains en zone immédiatement constructible,
- et préciser dans les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" (pièce n°3 du dossier de P.L.U.) les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

⁴ Dans sa version modifiée par le décret n°2012-290 du 29 février 2012 – art. 22

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU :

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée pour laquelle est envisagée à terme une extension de l'urbanisation et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir. Elle comprend :

- **un secteur 1AUz**, englobant des terrains à vocation d'activités et jouxtant la zone d'activités de l'Espérance,
- **un secteur 1AUl**, englobant le camping Saint-Louis, rue de l'Espérance.

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.2. Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations de toute nature, hormis celles admises dans les conditions fixées par l'article 1AU2.
- Les dépôts de toute nature, hormis ceux admis dans le secteur 1AUz,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanning, hormis dans le secteur 1AUl,
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier⁵,
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile, hormis s'il s'agit de remplacement d'ouvrages existants qui reste autorisé.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
4. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
5. **Sismicité** : La commune de Haybes est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 7 juillet 2015.

⁵ Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, peuvent être autorisées sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.).
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

Dans le secteur 1AUl

- Les constructions et installations liées à des activités à vocation sportive, touristique, culturelle et de loisirs,
- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.).

Dans le secteur 1AUz:

- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.).
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles respectent les conditions ci-après énoncées:
 - elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
 - elles doivent être incluses dans le bâtiment à usage d'activités, et la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas excéder 120 m².
- Le confortement, les modifications et extensions des bâtiments existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

3.1. - Voirie

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
. Largeur de plate-forme minimum de **8 m avec chaussée de 5 m**.

Dans le cas de voies tertiaires desservant des groupes d'habitations, traitées à la manière des cours urbaines, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

3.2. - Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

- Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.3. Accessibilité des secours.

Voie « engins » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 1^{ère}, 2^{ème} ou 4^{ème} famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- hauteur libre de 3,5 mètres,
- largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 15%.

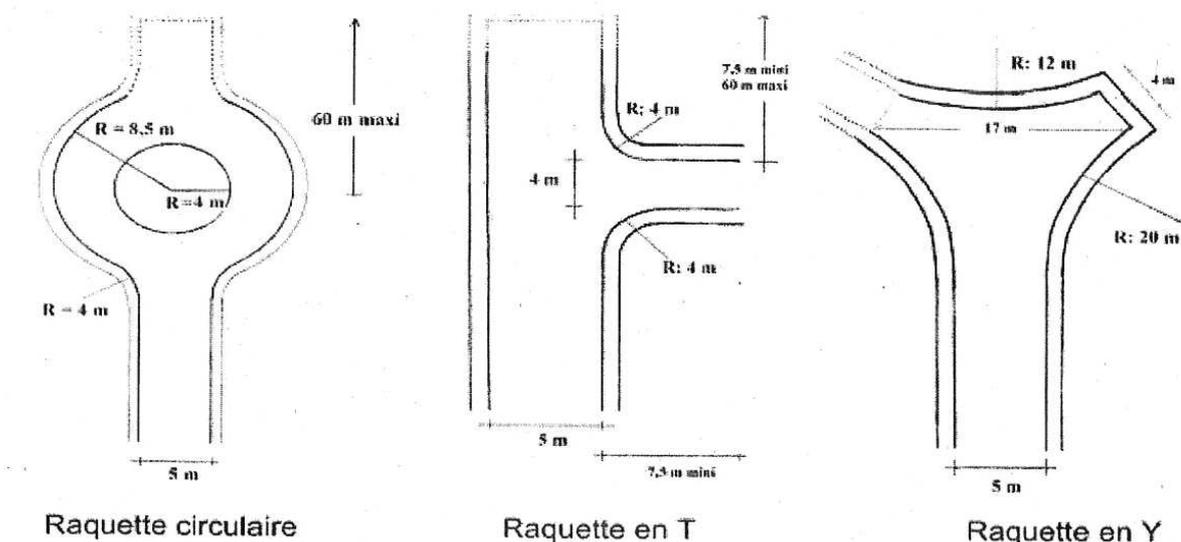
Voie « échelle » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 3^{ème} famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- longueur minimale de 10 mètres,
- largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- hauteur libre de 3,5 mètres,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 10%,
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres.

Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres :

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour se faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :



Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égal à 60 mètres avec un passage supérieur à 1,80 mètre, afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1.- Alimentation en eau

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2.- Assainissement

Tout nouveau lotissement ou groupe d'habitation sera doté d'un assainissement de type séparatif.

4.2.1. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à un dispositif collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau public, cette opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne. Le dispositif choisi devra être adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur. Il devra permettre la suppression de cette installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur de l'opération au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.3. - Électricité et téléphone.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés dans les limites des possibilités techniques de réalisation.

ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions autorisées doivent être édifiées à **5 mètres au moins** de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres et à **10 mètres au moins** de l'axe des autres voies.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants:

- pour les équipements publics techniques,
- lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
- lorsqu'il y a création de cours urbaines ou pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture justifiées par un projet d'ensemble.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres**.

7.2. Toutefois, des implantations en limite seront possibles pour des bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,50 mètres.

7.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse,
- en cas d'extension, lorsque la configuration de la construction initiale ou que la forme irrégulière du terrain ne permettent pas d'observer la distance minimale de recul, sous réserve de respecter la continuité urbaine de la rue.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à **2 mètres**.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère

Sont interdits:

- . *Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,*
- . *Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- . *Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,*
- . *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*

11.2. Couvertures.

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins si ces derniers sont destinés à perdurer.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre n'est pas autorisée.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. D'éventuelles excroissances peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires devront s'inscrire dans l'aspect architectural du bâtiment.

11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits:

- . Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris le blanc pur).
- . L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, de même que les appareillages différents du même matériau,
- . Les bardages en tôle non peinte et ondulée,
- . Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.
- . Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.

11.4. Ouvertures - Menuiseries.

Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par le dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de performance énergétique et environnementale (isolation, confort...).

Sont interdits:

- . La pose de volets roulants à caisson proéminent,
- . Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.5. Extension des constructions - Garages et annexes.

Les extensions des constructions devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Elles devront, dans la mesure du possible, être réalisées avec les mêmes matériaux que la couverture.

Sont interdits:

- . Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,
- . Les constructions en tôle ou en matière synthétique ou de tout matériau de caractère précaire.

11.6. Clôtures sur voie publique :

Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Une haie vive seule de type charmille pourra faire office de clôture.

Sont interdits:

- . Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment.
- . Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE 1AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Concernant l'habitat collectif, 1,5 place de parking par logement devra être créée, et une place pour les logements sociaux aidés par l'État

Pour les autres constructions, le nombre de stationnement sera fixé lors du Permis de Construire selon la localisation et la destination de la construction.

12.3. En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines distant de moins de 200 mètres de la construction principale.

ARTICLE 1AU.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément, en préférant les essences locales.

ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation, et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une réadaptation du Plan Local d'Urbanisme, afin de :

- reclasser ces terrains en zone immédiatement constructible,
- et préciser dans les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" (pièce n°3 du dossier de P.L.U.) les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone comprend un élément paysager à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, à savoir **le mur de pierres sèches**, situé à proximité immédiate des jardins (ruelle du Renard).

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU.2. ci-après.

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. **Le mur de pierres sèches** identifié ruelle du Renard est soumis au permis de démolir, au titre de l'article L. 430-1 d), L.430-3 et R. 430-9 du Code de l'Urbanisme.
2. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
3. **Sismicité** : La commune de Haybes est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 7 juillet 2015.

2.2. Sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- Les réseaux et servitudes de toutes sortes, sous réserve qu'ils soient reconnus compatibles avec l'usage futur de la zone,
- Les modifications et extensions limitées des constructions existantes.
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

ARTICLE 2AU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions suivantes énoncées par le S.D.I.S. doivent être respectées (accessibilité des secours).

Voie « engins » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 1^{ère}, 2^{ème} ou 4^{ème} famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- hauteur libre de 3,5 mètres,
- largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 15%.

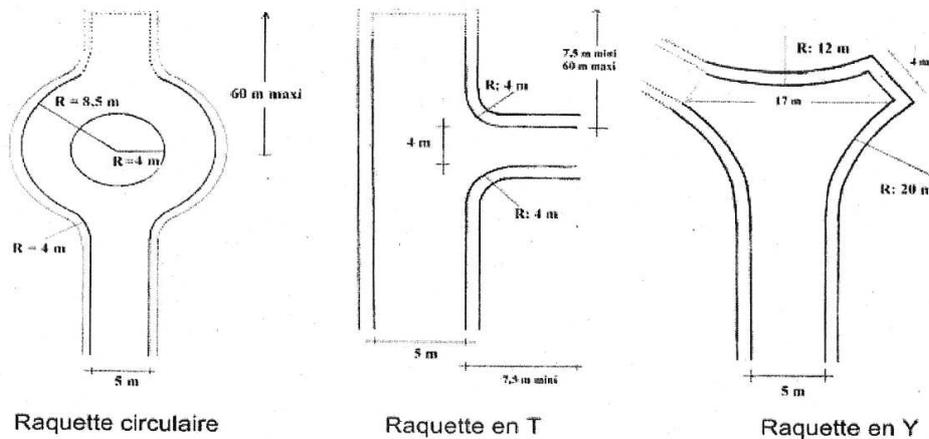
Voie « échelle » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 3^{ème} famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- longueur minimale de 10 mètres,
- largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- hauteur libre de 3,5 mètres,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 10%,
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres.

Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres :

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour se faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :



Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égal à 60 mètres avec un passage supérieur à 1,80 mètre, afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Prescriptions particulières liées au mur en pierre de la ruelle du Renard (élément bâti remarquable) :

- Le mur de pierres sèches est soumis au permis de démolir, au titre de l'article L. 430-1 d), L.430-3 et R. 430-9 du Code de l'Urbanisme.
- Sa conservation est recommandée hormis pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.
- Les travaux exécutés sur ce mur devront s'efforcer de mettre en valeur son intérêt esthétique, architectural ou historique.

ARTICLE 2AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Cette zone comprend les terres agricoles de HAYBES, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend **un secteur Ap** de protection paysagère, et des chemins ou sentes piétonnes à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 IV-1° du Code de l'Urbanisme (voir documents graphiques du règlement).

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

1.2. Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature, hormis celles autorisées dans les conditions fixées par l'article A 2.
- Les lotissements de toute nature.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non agricoles soumises à déclaration et autorisation.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier⁶,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les abris de jardin d'une superficie supérieure ou égale à 20 m².
- Les dépôts de toute nature.
- **En Ap**, les constructions de toute nature, hormis celles autorisées dans les conditions fixées par l'article A 2.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
4. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
5. **Sismicité** : La commune de Haybes est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 7 juillet 2015.

⁶ Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article A1, peuvent être autorisées sous conditions :

Hormis dans le secteur Ap :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont liées aux exploitations agricoles, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site.
- Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées aux exploitations agricoles,
- Les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation,
- Les nouvelles installations classées liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 200 m des zones UA, UB, 1AU et 2AU et de toute habitation non agricole,
- Les aménagements et équipements d'hébergement ou de restauration sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole et conformes à la charte des gîtes de France ou à la charge des fermes-auberges,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles 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.
- Les extensions et modifications des bâtiments existants,
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile,
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (règlementation sismique).

Dans le secteur Ap :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.),
- Les constructions, installations et travaux divers rendus nécessaires au fonctionnement du cimetière communal,
- Les extensions et modifications des bâtiments existants à usage agricole.

ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

3.1 - Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2 - Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.3. Accessibilité des secours.

Voie « engins » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 1^{ère}, 2^{ème} ou 4^{ème} famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- hauteur libre de 3,5 mètres,
- largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 15%.

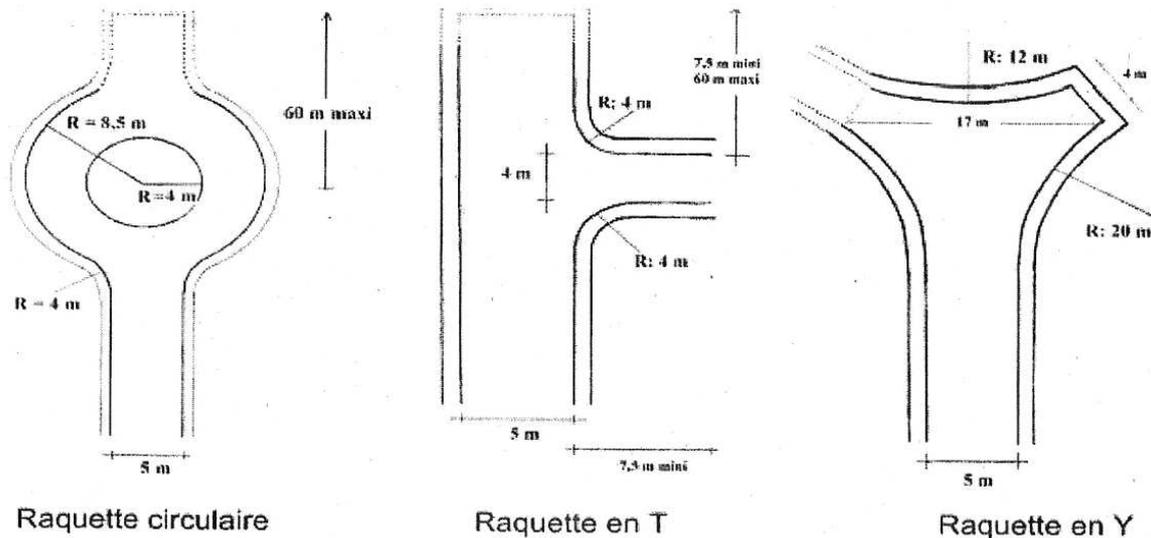
Voie « échelle » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 3^{ème} famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- longueur minimale de 10 mètres,
- largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- hauteur libre de 3,5 mètres,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 10%,
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres.

Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres :

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour se faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :



Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égal à 60 mètres avec un passage supérieur à 1,80 mètre, afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.

ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1.- Alimentation en eau

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les besoins de l'exploitation agricole, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, selon les dispositions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental.

Dispositions générales :

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-55 à R.1321-57 du code de la Santé Publique).

Pour les constructions à usage agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale conformément aux articles R.1321-1 et suivants du même code.

4.2.- Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à un dispositif collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau public, cette opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne. Le dispositif choisi devra être adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur. Il devra permettre la suppression de cette installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur de l'opération au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.3. - Électricité et téléphone.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés dans les limites des possibilités techniques de réalisation.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions autorisées doivent être édifiées à **5 mètres au moins** de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres et à **10 mètres au moins** de l'axe des autres voies.

6.2. D'autres implantations sont possibles :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif (ex : antenne de radiotéléphonie mobile, etc.),
- pour les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics autorisés dans la zone.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - **Sur toute la longueur des limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 5 mètres**.

- Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite séparative et l'égout de toiture de la construction projetée, sans être inférieure à 5 mètres, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

7.2 - **Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles**, lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état, ainsi que pour les bâtiments de hauteur en tout point inférieure à 3,50 m.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à **4 mètres**.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur maximale au-dessus du sol initial des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres, soit un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

Les autres constructions ne pourront excéder 15 mètres. Des dérogations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, ainsi que certains ouvrages tels que les silos.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Est interdite toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

11.2. Adaptation au terrain naturel :

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés à mi-pente ou dans les fonds de vallée.

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais.

11.3. Toitures.

Les toitures seront de teintes sombres, de tons schiste ou brun.

Sont interdits :

* Pour les bâtiments à usage de commerce et de bureaux, y compris les adjonctions:

- la tôle, quelles que soient sa forme et ses colorations,

* Pour les autres bâtiments :

- les couvertures métalliques et ondulées fibre-ciment, non peintes.

11.4. Murs / Revêtements extérieurs.

Les façades des bâtiments agricoles seront d'un ton soutenu et sombre s'accordant avec leur environnement.

Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

Sont interdits dans toute la zone :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc).

11.5. Clôtures sur voie publique.

Si elles sont réalisées, elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Sont interdits dans toute la zone :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

- *Les bardages en tôle non peinte.*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*

ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Des plantations seront exécutées autour des bâtiments agricoles sous forme non géométrique, et à base d'essences locales pour leur assurer une bonne intégration paysagère.

ARTICLE A.14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE A.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère de la zone N

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle compte les secteurs de taille limitée suivants:

- **Na**, englobant l'Institut Médico-Educatif (I.M.E.) de Moraypré et le Centre de Loisirs et d'Initiation Permanent (C.L.I.P.) de Moraypré,
- **Nl**, à vocation sportive, touristique et de loisirs, englobant l'actuel camping municipal, des terrains bordant la Meuse et le ruisseau de Mohron, et des terrains situés dans le bois d'Hérée (à l'extrémité nord du territoire) et le bois des Aurains (au sud-ouest du territoire),
- **Np**, réservé à une zone de protection paysagère à l'entrée sud de la ville en venant de Fumay et sur une partie de l'emprise d'une ancienne ardoisière rue Madame de Cormont.

La zone N est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i.) de la Meuse aval**, approuvé le 28 octobre 1999. Dans les secteurs inondables **Nai, Ni et Nil**, il y a lieu de se reporter au règlement du P.P.R.i. qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages (voir pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

Cette zone comprend également :

- un élément paysager à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, à savoir **le mur "écaillons"** situé en bordure de la Meuse (protection pour des motifs d'ordre culturel et historique),
- des chemins ou sentes piétonnes à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 IV-1° du Code de l'Urbanisme (voir documents graphiques du règlement).

À ce jour, la R.D.8051 est portée au classement sonore des infrastructures de transports terrestres par arrêté préfectoral n°2010-199 du 5 mai 2010 (cf. Documents Annexes - Pièces n°5A et 5E du dossier). À ce titre un secteur d'isolement acoustique de 100 mètres est instauré de part et d'autre de cette voie. L'arrêté préfectoral susvisé prévoit des mesures relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Enfin, la zone N est concernée par la servitude d'utilité publique I3 (gaz). GRT Gaz refusera tous projets d'urbanisme déposés dans les zones de dangers⁷.

⁷ Source : avis de synthèse des services de l'État rendu sur le projet de P.L.U. arrêté.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Hormis celles prévues à l'article N2, les constructions et installations de toute nature.
- Hormis en N₁ et N₂, les terrains de camping et de caravaning.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux prévus à l'article N2.
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier⁸.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
4. **Le mur écaillons** est soumis au permis de démolir, au titre de l'article L. 430-1 d), L. 430-3 et R. 430-9 du Code de l'Urbanisme.
5. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
6. **Sismicité** : La commune de Haybes est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 7 juillet 2015.

2.2. Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

Dans toute la zone, hormis dans le secteur Np:

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles 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.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- Le confortement, les extensions et les modifications des bâtiments existants à condition que les modifications entreprises soient légères,
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile,
- Les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,

⁸ Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

- Les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public fluvial,
- Les ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de sites classés ou de points de vue à vocation touristique,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou à la chasse,
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).
- Les dépôts liés à la construction des barrages automatisés M20 - VANNES ALCORPS et M21 - FÉPIN et de leurs équipements et à la déconstruction des barrages manuels qu'ils remplacent et de leurs équipements associés.

Dans le secteur Na:

- Les constructions, installations et autres occupations des sols à caractère médico-éducatif et socio-éducatif.

Dans le secteur Nl:

- Les constructions et installations liées à des activités à vocation sportive, touristique, culturelle et de loisirs.

Dans le secteur Np, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (fluvial, etc.),
- Les dépôts de bois liés aux besoins de fonctionnement d'une activité existante.

Dans les secteurs inondables (Nai, Nil et Ni) :

- Les constructions et installations autorisées sont également réglementées par le P.P.R.i. de la Meuse aval approuvé le 28 octobre 1999, joint en annexe (cf. pièce 5F du dossier de P.L.U.).

ARTICLE N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols autorisé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées seront réalisés conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et en cas d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions autorisées doivent être édifiées à **5 mètres au moins** de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres et à **10 mètres au moins** de l'axe des autres voies.

6.2. D'autres implantations sont possibles :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif (ex : antenne de radiotéléphonie mobile, etc.),
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- dans le secteur N ℓ , lorsque l'observation de ces marges de recul aurait pour effet d'empêcher ou de gêner la réalisation des occupations et utilisations des sols admises dans la zone.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative **ne doit pas être inférieure à 5 mètres**.

7.2. Des implantations en limite seront possibles pour des bâtiments de hauteur en tout point inférieure à 3 mètres.

7.3. D'autres implantations sont possibles :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif (ex : antenne de radiotéléphonie mobile, etc.),
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- dans le secteur N ℓ , lorsque l'observation de ces marges de recul aurait pour effet d'empêcher ou de gêner la réalisation des occupations et utilisations des sols admises dans la zone.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Les constructions autorisées par les articles précédents ne doivent pas nuire, ni par leur aspect ni par leur volume, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

À cet effet :

- Les constructions devront être de couleur sombre.
- Les matériaux de couverture seront de ton schiste et les bacs nervurés sont interdits.
- Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.
- Tous les éléments, matériaux et couleurs projetés, traitement des abords, seront joints à la demande de permis de construire.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

11.2. Les dispositions prévues à l'article 11.1. précédent ne s'appliquent pas à la construction des barrages automatisés M20 - VANNES ALCORPS et M21 - FÉPIN et de leurs équipements et à la déconstruction des barrages manuels qu'ils remplacent et de leurs équipements associés. ».

11.3. Prescriptions particulières liées au mur écaillons (élément bâti remarquable) :

- Le mur écaillons est soumis au permis de démolir, au titre de l'article L. 430-1 d), L.430-3 et R. 430-9 du Code de l'Urbanisme.
- Sa conservation est recommandée hormis pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.
- Les travaux exécutés sur ce mur devront s'efforcer de mettre en valeur son intérêt esthétique, architectural ou historique.

ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan et classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE VI - TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER

CARACTÈRE DES TERRAINS :

Il s'agit de parcs, bois ou forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme⁹ :

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

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

3 - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} du livre III du Code Forestier.

4 - Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa.

5 - Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du nouveau Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.124-1 et de l'article L.313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre national de la propriété forestière;

6 - La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

⁹ Dans sa version en vigueur à ce jour, modifiée par ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. 5

⇒ **Autres cas d'exceptions pour lesquels les coupes et abattages d'arbres ne sont pas soumis à une démarche préalable :**

Voir l'arrêté préfectoral joint ci-après et en vigueur à ce jour, définissant les catégories de coupes dispensées de l'autorisation de coupe et d'abattages d'arbres prévue à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme¹⁰ :

1 - Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

¹⁰ Dans sa version en vigueur à ce jour, modifiée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202

Catégorie 3 : Coupes de régénération naturelle ou artificielle par coupe rase des peuplements de résineux arrivés à maturité sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

Catégorie 4 : Coupes rases de taillis simples parvenus à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis-sous-futaie ou en futaie feuillue.

Catégorie 5 : Coupes de taillis-sous-futaie prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe, et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 24 ans, ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis-sous-futaie en futaie feuillue.

Catégorie 6 : Coupes de jardinage cultural en futaie résineuse.

Catégorie 7 : Coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres.

Article 2. - Toutes les dispositions prévues à l'article 1^{er} sont accordées sous réserve :

1°) que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :

- catégorie 1 et 1 bis : sans limitation
- catégorie 2 : 5 ha
- catégorie 3 : 5 ha
- catégorie 4 : 10 ha
- catégorie 5 : 10 ha
- catégories 6 et 7 : sans limitation

2°) que ces parcelles à exploiter ne soient pas situées dans

- la région naturelle dite "Champagne Crayeuse" ; la liste des communes concernées est annexée au présent arrêté,
- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé,
- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
- une zone urbaine délimitée par une zone d'environnement protégé (Z.E.P.)
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.)
- les sites et paysages des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet en application de l'article R 142.3 du Code de l'Urbanisme.

Article 3. - Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par l'article 1 et qui ne sont pas effectuées :

- soit dans le cadre d'un Plan Simple de Gestion agréé conformément aux dispositions de l'article L 222-1 du Code Forestier,

- soit dans le cadre des dispositions du livre I du Code Forestier,

restent soumises à autorisation préalable conformément aux articles R 130.1 et R 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du présent arrêté ne dispensent pas les propriétaires de l'application de la législation relative à la protection des sites, des monuments historiques et des réserves naturelles.

Article 4. - Le Secrétaire Général des Ardennes, les Sous-Prefets de RETHEL, SEDAN, VOUZIERES, le Directeur Départemental de l'Agriculture, le Directeur Départemental de l'Equipement, les Maires du Département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à CHARLEVILLE-MEZIERES, le 2 Décembre 1980

Pour ampliation,
Pour le Préfet et par Délégation
L'Attaché Principal de Préfecture
Chef de Bureau

Jean-Louis REY

POUR LE PREFET,
LE SECRETAIRE GENERAL,

Signé : Jean-Pierre DUPOUY.



TITRE VII - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Sur les documents graphiques du règlement, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent entre autres les dispositions suivantes :

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme¹¹:

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

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

LISTE DES EMBLEMES RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du dossier de P.L.U. (cf. pièce n°4C du dossier).

EMBLEMES RÉSERVÉS			
N° DE LA RÉSERVE	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Voie d'accès à la zone 2AU depuis la rue de l'Espérance	Commune de Haybes	280 m ²
2	Voie d'accès à la zone 1AU depuis la rue Saint-Louis	Commune de Haybes	630 m ²
3	Élargissement et aménagement du chemin rural dit des Ardennais	Commune de Haybes	1 435 m ²
4	Redressement du virage de Moraypré	Commune de Haybes	1 530 m ²
5	Voie d'accès à la zone 2AU depuis le chemin des Pétons	Commune de Haybes	1 230 m ²

¹¹ Dans sa version en vigueur à ce jour, depuis le 1^{er} avril 2001

TITRE VI - LEXIQUE

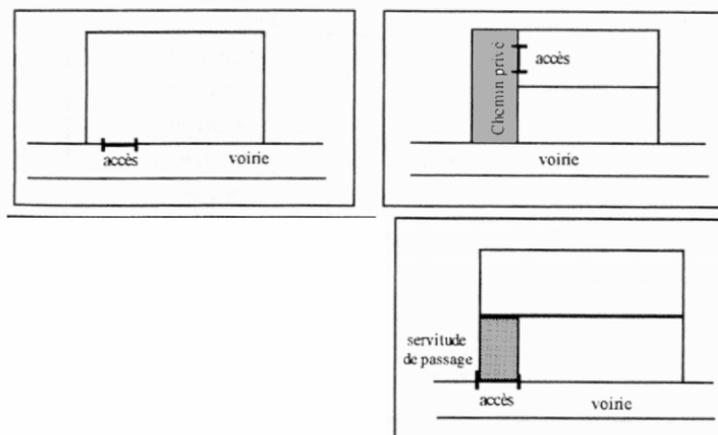
Aabri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès

L'accès dont il est question aux articles 3 du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

C'est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Acrotere

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

Alignement

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexes

Construction ou partie de construction qui n'est pas destinée à l'habitat mais à ces dépendances : garage, buanderie, atelier, abris de jardin, local technique d'une piscine ...

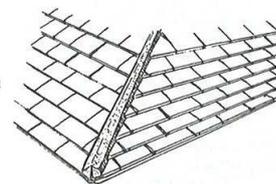
Arêtier

Ligne saillante rampante formée par l'intersection de deux versants d'une toiture.

Arêtiers (exemples)

à filet de mortier

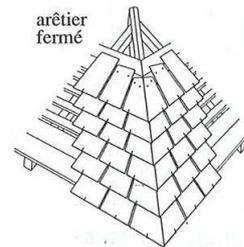
en tuiles plates



en ardoises

(doc. ARDOISIÈRES D'ANGERS)

arêtier
fermé



Baie

Constitue une baie toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue.

Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture. (fenêtre, porte, etc.).

Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au-dessus du plancher en rez de chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs
- les portes non vitrées

Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Camping Caravaning

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres.

A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Construction annexe

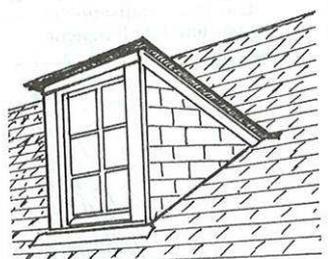
Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

Construction principale

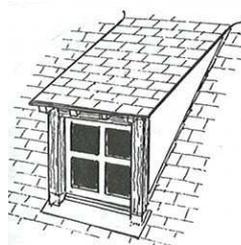
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis ou lucarne rampante

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.



Chien-assis



lucarne rampante

Source : Dicobat 1992



lucarne retroussée, ou à demoiselle; c'est aussi le vrai chien assis

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclorre un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

À titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

Construction principale

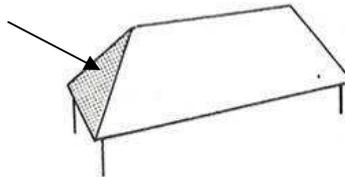
La notion de construction principale n'a pas nécessairement de lien avec la superficie du bâtiment. C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Contigu

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

Croupe

Pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble.

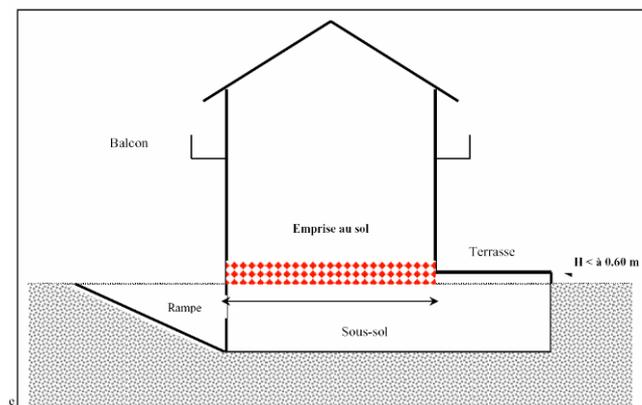


Égout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.



Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

Équipements techniques

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

Équipement d'intérêt collectif

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Exhaussement

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Façades

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction)

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est-à-dire la ligne supérieure du pan de toiture.

Habitat collectif

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel.

Habitat individuel

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif. Le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.231-1 et L.232.1) définit la maison individuelle comme « tout immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage ».

Habitat Intermédiaire

Il se décline sous la forme d'un groupement d'habitat autorisant la réalisation de logements sur deux niveaux maximum, y compris les combles. Par exemple, une construction avec un logement en rez-de-chaussée et un logement à l'étage.

Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. *alignement*).

On distingue :

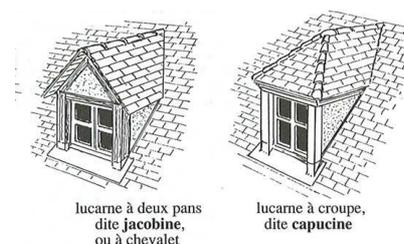
- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

Limitée (extension limitée)

Sont considérés comme limités dans le cadre de l'application du présent règlement les travaux conduisant sous forme d'une extension horizontale et/ou verticale (surélévation) à une augmentation de la surface de plancher de la construction existante ne dépassant pas 15 %.

Lucarne

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.



Source : Dicobat 1992

Marge de Recul

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis.

Mitre/mitron

Ouvrage de rétrécissement et de couronnement du sommet d'un conduit de fumée, destiné à limiter l'entrée de la pluie et du vent dans le conduit.

Modénatures

Traitement ornemental de certains éléments d'un édifice pour en exprimer la plastique : la modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief (moulures) ou répétitif (bossage).

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Le mur pignon d'une construction à toiture à double pans est le mur portant les extrémités des pans de toit.

Niveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

Niveau droit

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, sur une même verticale. L'ensemble du niveau droit se définit par une hauteur unique entre deux surfaces totalement planes. Ne sont donc pas pris en compte les espaces de mezzanines, etc.

Ordre continu

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Ouvrages en saillie

Balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures...

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

Pièces principales ou secondaires :

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc.

Plancher

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Rampe : Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

Recul

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Rez-de-chaussée

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

Saillie

Éléments d'architecture, corps d'ouvrage, qui est en avant de l'alignement d'une façade : les balcons, corniches, pilastres, contreforts sont des saillies.

Servitudes

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification.

Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Surface de plancher :

La surface de plancher (SDP) est, en France, une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance no 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret no 2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, à compter du 1^{er} mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures, de l'ordre de 10%.

Sous-sol

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Toiture terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

Trumeau

Pan de mur situé entre deux baies. Lorsque la séparation des baies est étroite, c'est une pile, un pilier central ou un meneau.

Terrasson

Partie peu inclinée d'un comble.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

Voie ouverte au public

S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif...).