

# 1.

## Dispositions générales

Articles généraux	6
Article 1 - Champ d'application territoriale	6
Article 2 - Division du territoire en zones	6
Article 3 - Adaptations mineures de certaines règles	7
Article 4 - Reconstruction après sinistre ou démolition	7
Article 5 - Droit de préemption urbain	7
Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique	8
Article 7 - Règle applicable aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation	8
Article 8 - Règles applicables aux secteurs présentant des aléas : ruissellement pluvial	9
Article 9 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la cavité souterraine	9
Article 10 - Alimentation en eau potable	9
Article 11 - Assainissement non collectif	10
Article 12 - Gestion des eaux pluviales	10
Article 13 - Bruit	10
Article 14 - Reculs le long des voies départementales, autres voies spécifiques et du réseau hydrographique	11
Article 15 - Voie nouvelle publique et privée	11
Article 16 - Stationnement	12
Article 17 - Autres éléments portés sur les plans de zonage	13
Article 18 - Les éléments patrimoniaux (naturels et bâtis) identifiés et à protéger au titre du Code de l'Urbanisme	14
Article 19 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes	15
Article 20 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	16
Article 21 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale	16
Article 22 - Protection des captages d'eau potable	16
Article 23 - Coefficient de biotope par surface (CBS)	18
Définitions	19

# ARTICLES GENERAUX

## Article 1 - Champ d'application territoriale

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

## Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zone naturelles et forestières délimitées sur les documents graphiques : 2 Planches à l'échelle 1 / 5 000<sup>ème</sup> et un plan recentré sur l'enveloppe bâtie au 1 / 2 000<sup>ème</sup>.

### 1. Les zones urbaines, dites U, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

La zone UA est une zone urbaine à caractère central où les constructions sont implantées en ordre continu correspondant au centre historique et au hameau ancien, aujourd'hui englobé dans l'enveloppe urbaine.

La zone UB est une zone urbaine en continuité du cœur de village caractérisé par une forte densité et une mixité des fonctions.

La zone UC est une zone d'extension dense à vocation principalement résidentielle, de type pavillonnaire.

La zone UD est une zone résidentielle moins dense en limite de l'enveloppe urbaine à vocation principalement résidentielle, de type pavillonnaire. La zone UD comprend un sous-secteur :

- UD1 présentant une vulnérabilité plus importante à l'aléa de ruissellement des eaux pluviales.

La zone UE est une zone rassemblant les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### 2. Les zones à urbaniser, dites AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

La zone zAU est une zone à urbaniser à court terme correspondant aux périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et est soumise à la réalisation d'opération d'ensemble. La zone zAU comprend deux sous-secteurs : zAUa et zAUb.

Le sous-secteur zAUa, correspondant aux phases 1 et 2 de l'OAP de la Mentastière, est à vocation mixte (habitat, commerces, services, bureaux et équipements).

Le sous-secteur zAUb, correspondant à l'OAP Pôle Multifonctionnel au niveau de l'EHPAD, est à vocation mixte (habitat et équipement).

La zone 1AUa est une zone où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et à une modification / révision du PLU. Ce secteur correspond à la phase 3 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Mentastière.

### 3. Les zones agricoles, dites A, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement

La zone A est une zone de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend trois sous-secteurs : Ap, As et Ax.

Le sous-secteur Ap correspond aux terres agricoles identifiées comme réservoirs de biodiversité et s'inscrit dans la préservation et le confortement de la trame verte et bleue à l'échelle communale.

Le sous-secteur As correspond à l'emprise de la station d'épuration et vise à permettre le maintien et le renforcement de cet équipement.

Le sous-secteur Ax correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) visant à permettre la délocalisation d'une entreprise de vente de produits agricoles présentant des risques pour la population en centre-ville en limite de l'enveloppe urbaine.

Le sous-secteur Ax1 correspond à une zone au sein du STECAL Ax autorisant uniquement le stockage (hors produits dangereux), le stationnement et une aire de retournement.

#### 4. Les zones naturelles, dites N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement

La zone N est une zone à protéger en raison : soit, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologiques ; soit, de l'existence d'une exploitation forestière ; soit, de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend un sous-secteur : Nca.

Le sous-secteur Nca correspond à l'emprise de la carrière existante sur le territoire communal.

### Article 3 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : «Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.».

### Article 4 - Reconstruction après sinistre ou démolition

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme : «Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.»

En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme : «La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.».

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre dans les zones inondables repérées aux documents graphiques du PLU, la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de construction associées à la zone inondable.

### Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines, dites U, et à urbaniser, dites AU, de la commune. Cette dernière a aussi mis en place le DPU renforcé sur certains secteurs de la commune.

## Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

La commune de Meynes est localisée en zone de sismicité n°3, dite modérée, conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français et aux règles parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

A ce titre, de nouvelles règles de constructions parasismiques s'imposent, en fonction des catégories d'importance des bâtiments, équipements et installations proposées à l'article R.563-3.

Catégorie d'importance	Description
I	Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II	Habitations individuelles. Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. Parcs de stationnement ouverts au public.
III	ERP de catégories 1, 2 et 3. Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. Établissements sanitaires et sociaux. Centres de production collective d'énergie. Établissements scolaires.
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. Bâtiments assurant le maintien des communications; la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. Centres météorologiques.

Dans cette optique, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, c'est désormais l'Eurocode 8 qui détermine la référence en termes de constructions parasismiques pour les bâtiments neufs de la classe dite « à risque normale ».

	I	II	III	IV
Zone 1				
Zone 2		aucune exigence		Eurocode 8-3 ag>0,7 m/s <sup>2</sup>
Zone 3	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8-3 ag>1,1 m/s <sup>2</sup>		Eurocode 8-3 ag>1,1 m/s <sup>2</sup>
Zone 4	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8-3 ag>1,6 m/s <sup>2</sup>		Eurocode 8-3 ag>1,6 m/s <sup>2</sup>
Zone 5	CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8-3 ag>3 m/s <sup>2</sup>		Eurocode 8-3 ag>3 m/s <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

<sup>2</sup> Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

<sup>3</sup> Application obligatoire des règles Eurocode 8

## Article 7 - Règle applicable aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

La commune de Meynes est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 16 septembre 2016. Les dispositions relatives à la réglementation de la constructibilité en zone inondable sont indiquées au chapitre 7 du présent règlement.

## Article 8 - Règles applicables aux secteurs présentant des aléas ruissellement pluvial

Une partie du territoire est concernée par un aléa ruissellement indifférencié.

Le tableau ci-dessous présente les principes de prise en compte du risque qui s'appliquent selon que la zone soit déjà urbanisée ou non, et qu'il y ait ou non possibilité d'exonérer les terrains.

Aléa/enjeux	Secteurs urbanisés	Secteur peu ou pas urbanisés
Aléa ruissellement INDIFFERENCIE	Constructibles sous conditions (calage à TN+80cm) Pas d'établissement stratégiques ou recevant une population vulnérable	Pas d'extension d'urbanisation Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m <sup>2</sup> Extensions modérées de bâtiments existants autorisées.

Pour ce qui concerne l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial en secteur peu ou pas urbanisé, cette extension n'est possible que dans la mesure où des aménagements permettent de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour 100 ans.

L'extension de l'urbanisation doit ainsi prendre en compte le risque de ruissellement et d'érosion des berges.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation de réseaux et d'aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement, les clôtures admises dans les zones d'aléa inondation par ruissellement sont des dispositifs à claire voie (végétaux, grillage, barreaux,...) laissant s'évacuer normalement les eaux pluviales.

## Article 9 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la cavité souterraine

Le territoire de Meynes se caractérise par la présence d'une cavité souterraine localisée dans la zone Naturelle au lieudit « La Cruvière-Nord ».

Toute construction nouvelle (y compris les filières d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées) est interdite dans le périmètre de risque (35 mètres) repéré au plan de zonage. La distance entre les constructions et le périmètre de risque doit être suffisante pour permettre la jouissance du bien (environ 10 mètres).

A défaut, pour toute édification et tout affouillement, une étude géotechnique est obligatoire afin que d'une part les travaux envisagés puissent être effectués sans risque, et d'autre part, que la pérennité des ouvrages soit assurée.

## Article 10 - Alimentation en eau potable

### Alimentation en eau par une ressource privée à usage unifamilial

En application de l'article L. 2224-9 du CGCT (Code Général des Collectivités Territoriales), tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire.

Pour un usage sanitaire unifamilial, une analyse de l'eau de type P1 (à l'exception du chlore) définie dans l'arrêté ministériel du 11 janvier 2007 doit être réalisée et jointe à la déclaration en mairie. Le prélèvement et l'analyse sont effectués par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé (Article R 2224-22-1 du CGCT).

Toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite.

Alimentation en eau par une ressource privée pour d'autres usages (plurifamilial, transformation alimentaire, consommation par du public)

L'article L.1321-7 du code de la santé publique soumet à autorisation préfectorale et contrôle sanitaire analytique par l'agence régionale de santé (ARS), l'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries...).

### Article 11 - Assainissement non collectif

En cas d'absence de réseau d'assainissement dans un secteur constructible, notamment pour les zones UD, A et N, les installations devront respecter les normes d'assainissement non collectif.

Ainsi, l'intégralité des installations doit être conforme à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et réalisée dans les règles de l'art. Les installations doivent recevoir l'attestation de conformité établie par la commune, comme prévu par la réglementation en vigueur (notamment l'article L2224-8 du CGCT) et faire l'objet des contrôles périodiques réglementaires.

### Article 12 - Gestion des eaux pluviales

Afin de limiter la pollution des eaux pluviales, les dispositifs de type noue enherbée (pour la rétention à la parcelle), ou bassin de rétention à ciel ouvert et enherbé (pour la rétention collective) devront, dans la mesure du possible, être privilégiés. En effet, ces dispositifs permettent de piéger une part importante des matières en suspension.

- Les constructions et aménagements (clôtures, murs, ...) sont à proscrire dans le lit mineur des ruisseaux et des fossés principaux.
- Pour le calcul des débits de fuite, les ratios se calculent en l/s par hectare de projet (surface totale du terrain). Ce sont des débits de rejet maximum à ne pas dépasser.
- Une protection cinquantennale a été choisie pour le règlement du plateau amont (vert) et une protection trentennale pour la zone résidentielle en périphérie du centre urbain (bleu) contre une protection décennale dans la zone du centre bourg (rose). En effet, stocker un volume plus important dans les zones amont permet de réduire les débits transitant vers le centre urbain à l'aval en cas de fort épisode pluvieux.
- Pour les cas particuliers faisant l'objet d'une discussion vis-à-vis du règlement, la Mairie pourra recommander au pétitionnaire de permis de construire ou de permis d'aménager de faire réaliser une étude hydraulique par un homme de l'art. Dans tous les cas, la surface prise en compte dans le calcul de la rétention doit tenir compte au minimum de la surface totale interceptée par le bassin de rétention.

La réglementation relative à la gestion des eaux pluviales est définie dans l'article 4 de chaque zone.

### Article 13 - Bruit

Les conditions d'exercice des installations ne relevant pas de la législation des installations classées, dont l'activité et l'emplacement induiraient une présomption de nuisances sonores à l'encontre d'habitation voisine de tiers, se doivent de garantir le respect des dispositions de la réglementation sur les bruits de voisinage.

A ce titre, conformément à l'arrêté préfectoral 2000/07 4 du 10 avril 2000, l'exploitant ou le maître d'œuvre doit fournir préalablement à toute construction, aménagement et exploitation, une étude acoustique confirmant l'absence de risque ou, le cas échéant, les moyens à mettre en œuvre pour le supprimer.

## Article 14 - Reculs le long des voies départementales, autres voies spécifiques et du réseau hydrographique

Au-delà des entrées d'agglomération, des reculs par rapport à l'axe des voies sont exigés par le Conseil Départemental.

- Un recul de 25 mètres par rapport à la RD 986L ;
- Un recul de 15 mètres par rapport aux autres routes départementales ;
- Un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie verte.

De même des regroupements d'accès pourront être imposés par le gestionnaire de la voirie.

- Un franc-bord de 10 mètres, totalement inconstructibles, de part et d'autre des berges est appliquée sur l'ensemble du réseau hydrographique.

## Article 15 - Voie nouvelle publique et privée

Toute création d'accès ou la transformation d'usage d'un accès (habitation en commerce, par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde conformément au code de la voirie routière, avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine.

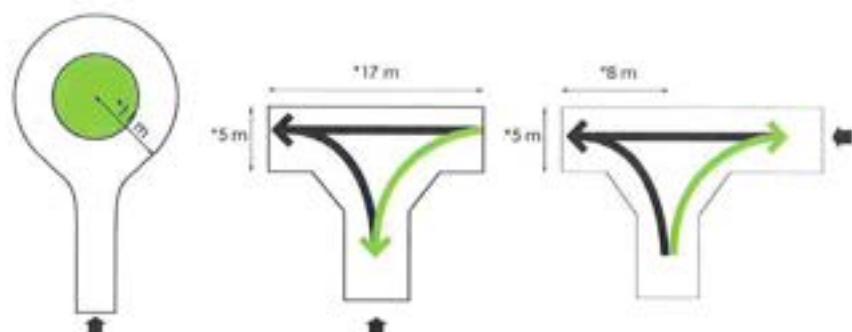
### 1. Dispositifs de retournements dans les voies en impasse

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de tourner ou de faire demi-tour (pompiers, ramassage des ordures ménagères, déménagements, ...).

Ces dispositifs devront être conformes aux dispositions fixées par le SDIS.

Schéma art.13

\*Les dimensions sont minimales



1. Ouvrage de retournement

2. Ouvrage de demi-tour

### 2. Caractéristiques des voies

La longueur des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, ouvrage de retournement inclus, sauf si une orientation d'aménagement et de programmation prévoit un prolongement ou une longueur d'impasse supérieure.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc....) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

<b>Largeur minimale de la plateforme de la chaussée</b>	
Voies en impasse	5 mètres pour la voie 1,60 mètre pour les trottoirs accessibles aux PMR
Autres voies	5 mètres pour les voies en sens unique de circulation 8 mètres pour les voies à double sens de circulation

<b>Largeur minimale de la chaussée</b>	
Voies en impasse	5 mètres
Autres voies	4 mètres de chaussée pour les voies en sens unique de circulation 5,50 de chaussée mètres pour les voies à double sens de circulation

### 3. Voies piétonnes et pistes cyclables

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. La réalisation de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Les cheminements piétons et/ou cycles devront être compatibles avec les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En ce qui concerne les sentiers piétons, ceux-ci devront avoir une largeur minimale de 2 mètres.

## Article 16 - Stationnement

L'article 12 de certaines zones du présent règlement établit les obligations à respecter en matière de stationnement.

### 1. Dispositions générales

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation et trottoirs :

- pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est éventuellement établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone. Si l'application des dispositions de l'article 12 de la zone correspondante ne conduit pas pour la quantité des places de stationnement à un nombre entier, il sera systématiquement retenu le nombre immédiatement supérieur.

Les places de stationnement à créer doivent être aménagées sur le terrain même.

## 2. Dimensionnement des places

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur :

- pour une place de stationnement pour un véhicule léger : 25 m<sup>2</sup> minimum y compris les accès et dégagements
- pour une place de stationnement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3,5 x 5 m minimum
- pour une place de stationnement pour un véhicule de transport industriel : 40 m<sup>2</sup> minimum y compris les accès.

## 3. Stationnement des vélos

Toute opération d'ensemble à dominante habitat de type collectif, de plus de quatre logements, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendra en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

En conséquence, à l'exception des opérations d'habitat de moins de quatre logements, un local garage sera prévu.

Celui-ci devra être facilement accessible à partir de l'extérieur du bâtiment et situé en rez-de-chaussée au plus près des lieux d'activité ou de logement.

Il sera conçu pour répondre aux besoins :

- De sécurité : local clos et muni de dispositif pour séparer et attacher individuellement chaque vélo (dispositifs type arceaux scellés au sol) ;
- De confort : local couvert et éclairé.

A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :

- Pour des bureaux, activités : 1m<sup>2</sup> par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- Pour les habitations collectives : 1m<sup>2</sup> par logement ou un emplacement par logement à partir du quatrième logement ;
- Pour les établissements d'enseignement et de formation : 30m<sup>2</sup> de locaux ou 30 emplacements pour 100 élèves.

## Article 17 - Autres éléments portés sur les plans de zonage

Le plan comporte aussi notamment :

- Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont repérés au plan par un quadrillage semé de rond.



Le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des hales ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme dispose notamment que :

« Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »

« 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 la déclaration préalable (...) sauf s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux

articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code. »

- Les emplacements réservés (ER), identifiés au titre de l'article R123-11-d du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 6 du dossier de PLU.



- Les éléments remarquables en référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



- **Les Zones Non Aedificandi.**



Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures. Dès lors, les constructions doivent être implantées au-delà de ces espaces.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



## Article 18 - Les éléments patrimoniaux (naturels et bâties) identifiés et à protéger au titre du Code de l'Urbanisme

En référence à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU, au travers du règlement, peut «identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

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

Sur la commune de Meynes, des éléments du patrimoine paysager particuliers sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection spécifique. Il s'agit d'haies d'arbres, de boisements remarquables existants, de zones humides et de corridors écologiques ou biologiques.

### Pour les corridors écologiques



Dans les secteurs identifiés comme corridors écologiques, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune ;
- dans les zones urbaines et à urbaniser, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau, etc.).

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

#### Pour les zones humides

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie.



Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique devront être maintenus.

#### Les arbres, alignements d'arbres et espaces verts à protéger



Les arbres et alignements d'arbres clairement identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du CU ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessaire par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires. Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, il sera application des articles R421-17 d) et R421-23 h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande de déclaration préalable. L'intervention d'un technicien conseil sera nécessaire préalablement au dépôt de cette demande.

Concernant plus spécifiquement les « haies », en cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en comprenant plusieurs strates (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente) comportant des essences locales variées, non allergènes et non invasives.

En référence à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU, au travers du règlement, peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ».

Sur la commune de Meynes, des éléments du patrimoine paysager particuliers sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection spécifique. Il s'agit de certains éléments patrimoniaux bâti au caractère vernaculaire.

#### Pour les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local



Pour les éléments du patrimoine type murs, édicules, la préservation des caractéristiques des édifices sera recherchée lors de projet de construction ou d'aménagement, sans démolition.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâti répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

#### Article 19 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus ;
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des « essences nobles » et autres essences de parc.

Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin.

## Article 20 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

## Article 21 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

Des protections solaires pourront être autorisées dans le cadre d'une conception architecturale économique en énergie.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Le choix de l'emplacement des murs, claustres et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

## Article 22 - Protection des captages d'eau potable

La commune de Meynes est concernée en zone agricole protégée (Ap) par un captage d'alimentation en eau potable autorisé par l'arrêté préfectoral n°9200989 du 14 mai 1992 portant autorisation d'exploiter le captage dit des « Mugues », appartenant à la commune de Meynes et déclarant d'Utilité Publique le prélèvement d'eau.

Une étude plus récente (mars 2016) issue du rapport hydrogéologique effectué autour du captage des « Mugues » a été prise en considération pour établir le périmètre de protection rapprochée. Le périmètre est identifié sur le document graphique du règlement et la DUP dans le tome 7 du PLU (SUP).

« A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux sera interdite. Sont visés à ce titre :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) si elles présentent un risque de pollution des eaux souterraines ;
- Les activités de fabrication, stockage, transformation ou commercialisation de produits chimiques s'ils présentent un risque de pollution des eaux souterraines ;

- Les dépôts de matières dangereuses et/ou toxiques : les dispositifs existants devront être aériens et implantés au sein de cuvette de rétention étanche de volume adéquat (cf. ci-après la réglementation pour les dépôts existants) ;
- Les dépôts ou stockages d'eaux usées industrielles, de boues de station d'épuration, de déchets, de résidus, de déblais, d'encombrants, de carcasses de véhicule, de métaux, de fumiers ;
- L'installation de réseaux de transport d'hydrocarbures ou de produits chimiques ;
- Les déchetteries, centres de tri et centres de traitement de déchets et résidus ;
- Les dispositifs épuratoires d'effluents domestiques, industriels ou agricoles (voir ci-après la réglementation pour les dispositifs existants) ;
- La création de cimetière, les inhumations en terrain privé et les enfouissements de cadavres d'animaux ;
- La circulation d'engins transportant des produits chimiques liquides sur le chemin desservant le quartier des « Mugues » en amont immédiat du captage ;
- L'épandage, le déversement ou le rejet d'eaux usées, de boues de station d'épuration, de vinasses ou de tous produits susceptibles de polluer les eaux souterraines après infiltration ;
- Les excavations supérieures à 1 m de profondeur, en particulier celles susceptibles de servir au stockage de produits toxiques ou au passage de canalisations de matières polluantes.

A l'intérieur de ce périmètre de protection, les activités réglementées concernant dans le cadre de la protection des eaux souterraines :

- Les stockages de produits chimiques : après inventaire, les dispositifs actuels (cuves à fuel par exemple) seront si ce n'est pas le cas, rendus aériens et équipés d'un dispositif de rétention adéquat (volume de rétention équivalent au volume de produit stocké).

Les dépôts existants de produits susceptibles après infiltration de polluer les aquifères doivent faire l'objet de mesures adaptées pour pallier les fuites et les risques de pollution ;

- La réalisation de forages ou les forages et puits existants et captant la nappe villafranchienne quel que soit leur usage : leur conception, réalisation, gestion et maintenance ne doivent en aucun cas nuire à la qualité des eaux de la nappe captée.

Ainsi, leur conception doit répondre aux règles de l'art et à la réglementation, de même que leur réalisation et leur gestion (déclaration préalable et étude d'incidence sur la base d'essais de pompage adéquats).

Il conviendra, en particulier, d'assurer une bonne étanchéité de l'équipement tubulaire et de prévoir une cimentation au niveau de l'espace annulaire. Le sommet de la tête des forages devra se situer au moins à 0,5 m au-dessus du sol, être étanche et muni d'une dalle cimentée d'un rayon de 2 m centrée sur l'ouvrage, avec pente vers l'extérieur ; un abri devra être prévu (respect de l'article 8 de l'arrêté interministériel du 1 septembre 2003 relatif aux forages).

Un inventaire au sein du PPR devra permettre de mettre en conformité les ouvrages existants avec ces recommandations.

Si l'ouvrage est désaffecté et inutilisé, il conviendra de le reboucher selon le principe suivant : comblement avec du sable fin sain ou un coulis de ciment adapté, puis finition sur les trois derniers mètres par un bouchon de ciment.

- Les systèmes d'assainissement non collectifs seront contrôlés et si nécessaire mis aux normes ;
- Les fossés le long de la route départementale 500 devront être entretenus et nettoyés périodiquement.

En cas d'écoulement autre que pluvial dans ce fossé, et en présence de coloration suspecte ou anormale (trace d'hydrocarbures), un contrôle de qualité devra être effectué.

Ces fossés devront être étanchés s'ils font plus de 1 m de profondeur.

- L'utilisation de produits phytosanitaires (pesticides doit se faire en respectant les recommandations de la Cellule de Recherche sur la Pollution des Eaux (CERPE) par les produits phytosanitaires du Languedoc-Roussillon ;

- Enfin, un plan d'alerte et d'intervention ayant pour objet les opérations de secours contre les perturbations importantes sur un réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine sera appliqué à ce PPR. »

## Article 23 - Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) permet d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, îlot, quartier...) et des projets qui y sont dessinés.

Le CBS garantie une « valeur écologique » minimale des projets à différentes échelles. Le CBS est en relation directe avec la biodiversité, la perméabilité des sols ou encore la lutte contre l'îlot de chaleur.

Le CBS se calcule ainsi :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageables} / \text{surface de la parcelle}$$

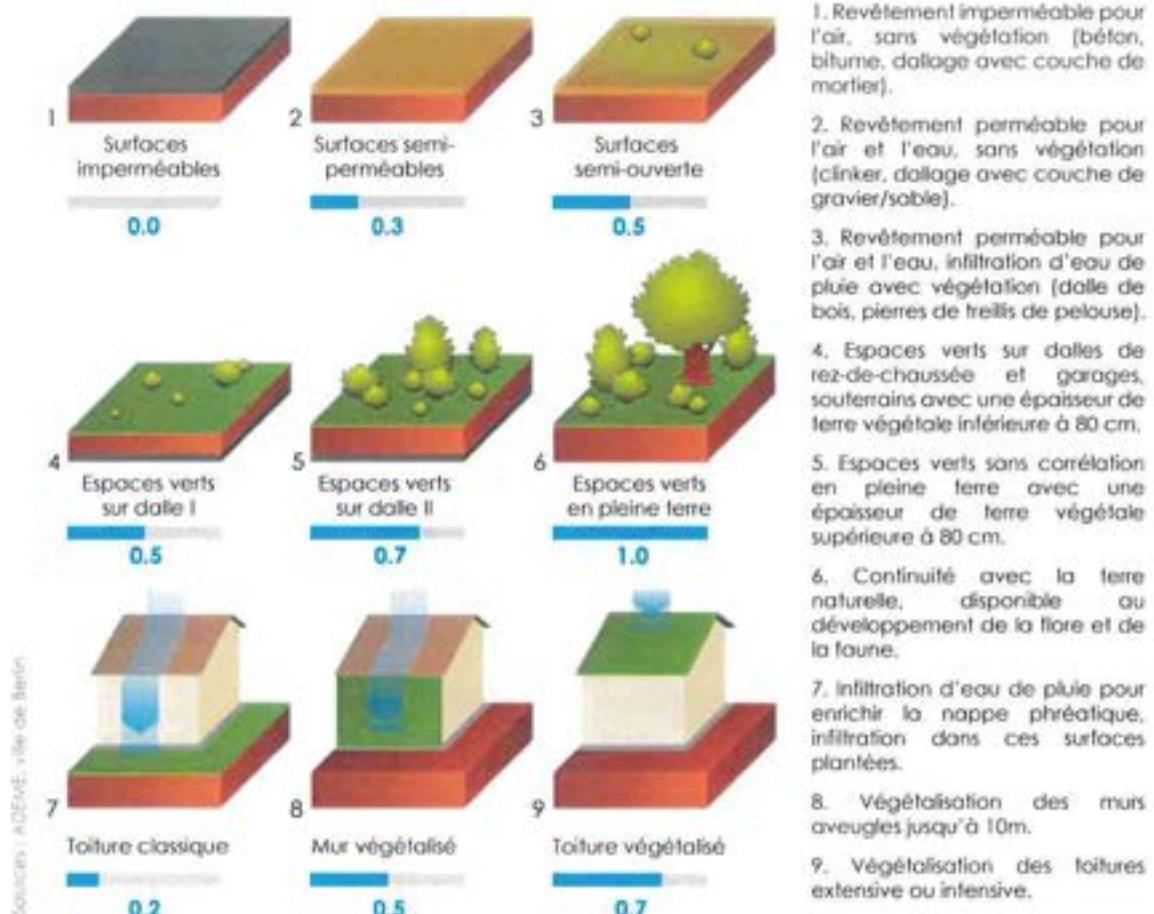
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

Les surfaces écoaménageables sont précisées au moyen de coefficients pondérateurs, relatifs à la « valeur écologique » de chaque type de surface.

### 1.1. Précisions sur les coefficients en fonction des types de surfaces

→ Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin



# DEFINITIONS

## A

### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### Acrotère

L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

### Affouillement

Les affouillement et les exhaussements des sols doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un

affouillement, excède deux mètres et portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

### Alignement

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le fonds privé.

### Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou les aménagements d'une construction existante depuis plus de cinq ans, sous réserve que la SDP de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher (SDP) de la construction ou de la partie de construction existante.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

#### Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même ténement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une hauteur au faîte inférieure à 3m implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à usage de garage, cave, remise, d'abri de jardin, d'abri vélos et poussettes, de bûcher, de local d'ordures ménagères ...
- ne pas être contigües à une construction principale.

Un bâtiment, répondant aux conditions ci-dessus, qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

#### Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

B

#### Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

C

#### Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

#### Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au

statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

#### Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est la proportion entre les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle :

$CBS = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{surface de la parcelle}}$

#### Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

→ Voir définition emprise au sol.

#### Construction nouvelle

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle.

#### 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 que portique, pergola, porche... ne constituent pas des constructions contigües.

#### Continuité écologique

Le réseau écologique – ou continuité écologique – désigne un ensemble de milieux aquatiques ou terrestres qui relient entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèces. Ils sont constitués des réservoirs de biodiversité (espaces de biodiversité remarquable, dans lesquels les espèces trouvent les conditions favorables pour réaliser tout ou partie de leur cycle de vie) et des corridors écologiques (axes de communication biologiques entre les réservoirs de biodiversité).

### Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

### D

#### Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

#### Dépendance

Construction séparée du bâtiment principal et dont l'usage, comme pour les annexes, ne peut être qu'accessoire à celui-ci. Dans le cas d'une habitation peuvent exemple constituer une dépendance les éléments suivants : atelier, abri à bois, abri de jardin, local technique, préau, abri ou garage pour véhicule ou vélo... Les dépendances ne peuvent à elles-seules constituer un logement, ni servir de local d'artisanat ou commercial, ni de siège à toute autre activité. Leur changement de destination entre dans le champ d'application du permis de construire.

#### Desserte

La desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur

le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

#### Destination des constructions

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions :

- **Habitation**: Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Selon l'article R123-9-1 du Code de l'Urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.
- **Hébergement hôtelier**: il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).
- **Bureaux**: Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organisme publics ou privés, ou de personnes physiques, et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, recherche et développement, informatique... (Cf. article R520-1-1 du code de l'urbanisme)
- **Commerces**: cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi qu'à leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La

- présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- **Artisanat**: cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activités : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat.
  - **Industrie**: cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerces et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposages ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
  - **Entrepôt**: cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comprenant pas d'activités de fabrication, de transformation, ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.
  - **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**: il s'agit des installations,

réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Un établissement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

- **Exploitation agricole ou forestière**: l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant à valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

## E

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction.

Elle prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnisés.

Le coefficient d'emprise au sol exprime en pourcentage le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie publique.



#### Emplacement Réservé

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

#### Emprises publiques

Constitue une emprise publique pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles.

Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un parc ou un jardin public, un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage sportif et de loisirs.

Par exception, en zone UIC, le terme emprise publique s'applique aux parcs et jardins publics compris dans ladite zone.

#### Espaces boisés

Sont considérés comme formations boisées des formations végétales constituées par des arbres ou des arbustes qui satisfont aux conditions suivantes :

- Soit, être constituées de tiges pouvant être recensées (diamètre à 1,30 m du sol égal

ou supérieur à 7,5 cm) dont le couvert apparent (projection de leur couronne au sol) est d'au moins 10% de la surface du sol.

- Soit, présenter une densité à l'hectare d'au moins 500 jeunes tiges ou recensables (plants-rejets-semis), vigoureuses, bien conformées, bien réparties.
- Avoir une surface d'au moins 5 ares avec une largeur de cime d'au moins 15 mètres.

#### Espaces boisés classés

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du 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. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### Espèces locales

Une espèce locale ou spontanée est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région Languedoc-Roussillon et reste pérenne même sans gros entretien.

#### Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

#### F

#### Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une

construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

#### Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

#### H

#### Hauteur

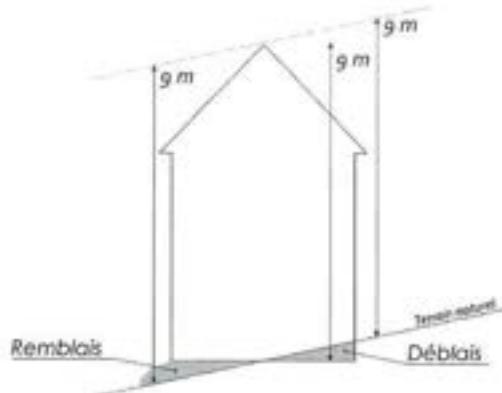
La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial.

Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Dét. hauteur



#### Hauteur au faîtage

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'au point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

#### Hauteur à l'égout du toit

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'à la limite ou ligne basse d'un pan d'ouverture, vers laquelle ruissent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère.

Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond

à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

#### Impasse

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

#### I

#### Installations

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de

*l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. »*

## 1

### Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières mais ne présentent aucun point de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public ou qui sont situées à l'opposé de celle-ci ;
- les limites jointives de l'alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

#### Déf. Limites

##### Limite de fond de parcelle

Limité séparative latérale

Alignement

Natu

Rue

### Logement social

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

## M

### Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.).

### Mur de soutènement

Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsque l'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

## N

### Noue

Une noue est un fossé peu profond et large qui recueille l'eau, soit pour l'évacuer, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place

## O

**Opération d'aménagement d'ensemble**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d', les permis valant division, les permis groupés, etc.

...

**Ouvrages publics**

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

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

## R

**Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme) :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## S

**Saillie**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction (modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise...).

**Sol naturel**

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

**Sous-sol**

Étage de locaux enterré ou semi enterré. Seront considérés comme espace semi enterré les espaces ayant une profondeur allant de 0,50m à 1,50m).

**Stationnement**

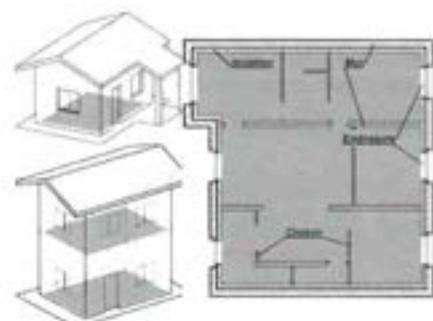
→ Voir article 23 des dispositions générales

**Surface de plancher**

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.



## T

### Tenement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### Terrain Naturel (TN)

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple. Ne seront pas considérés comme sols naturels les éléments de remblais.

### Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

## V

### Vis-à-vis

Etat de deux choses qui se font face. On considère qu'il y a vis-à-vis lorsqu'il y a visibilité directe d'une construction à une autre, ou entre plusieurs parties d'une même construction.

### Voie

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

### Voie piétonne

Voie réservée en priorité aux piétons. Elle est aménagée en conséquence.

### Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme (trottoirs compris). Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés

éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

### Vue directe

La vue directe est constituée par une emprise au sol en forme de rectangle qui doit être laissée libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.

Seront considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones : les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades ou pignon des constructions.

Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- Les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face à un dispositif écran (mur, pignon, etc...) implanté en limite séparative ;
- Les portes pleines, les portes ou châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides.

## Z

### ZAC

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service ;
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privé.

