



Commune de MARDIÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME

approuvé le 14 décembre 2011

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 – 16 MAI 2012
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 – 12 JUIN 2013
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 – 16 MARS 2016
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 – 13 AVRIL 2017
MODIFICATION N°5 – 29 MARS 2018
MODIFICATION N°6 – 21 JUIN 2018

3.4 - RÈGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE.....	10
<u>CHAPITRE 1</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ua	11
<u>CHAPITRE 2</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ub	20
<u>CHAPITRE 3</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uc	28
<u>CHAPITRE 4</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ue	36
<u>CHAPITRE 5</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uh	44
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER.....	51
<u>CHAPITRE 1</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AU.....	52
<u>CHAPITRE 2</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUe	68
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	75
<u>CHAPITRE 1</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A.....	76
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	84
<u>CHAPITRE 1</u>	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N.....	85

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

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

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol visées aux articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme à l'exception des règles d'ordre public suivantes qui restent applicables sur le territoire communal.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

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

S'ajoutent également aux prescriptions édictées par le présent PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire qui sont reportées en annexes du PLU conformément aux dispositions des articles R.126-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Les servitudes dont la liste est annexée aux articles R.123-13 et 14 du code de l'urbanisme dont certaines s'appliquent au territoire communal, à savoir notamment :
 - les zones d'aménagement concerté ;
 - les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et dans lesquels, des prescriptions acoustiques ont été édictées par arrêté préfectoral en date du 24 juin 2002, complété par un nouvel arrêté en date du 24 avril 2009 ;
 - les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – EMBLEMES RÉSERVÉS

3.1 - LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU EST DIVISÉ EN :

- zones urbaines dites U,
- zones à urbaniser dites AU,
- zone agricole dite A,
- zones naturelles dites N.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- zone Ua,
- zone Ub,
- zone Uc,
- zone Ue,
- zone Uh, comprenant un secteur Uhr.

La zone d'urbanisation future à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III est :

- zone AU, comprenant des secteurs AUa, AUb, AUc et Aud.
- zone 1AUe

Les dispositions du titre IV s'appliquent à la zone agricole et à son secteur Ar.

Les dispositions du titre V s'appliquent aux zones naturelles et à ses secteurs Nr et Nb.

3.2 - FIGURENT ÉGALEMENT SUR LE PLAN DE ZONAGE :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

ARTICLE 4 : LEXIQUE

Les dispositions listées ci-dessous concernent uniquement l'application du présent règlement :

Annexe : les bâtiments annexes sont des bâtiments secondaires liés à un bâtiment principal et de même destination (garage, abris de jardins, bûcher,...). Ils peuvent être contigus et ne comprennent pas de pièces de vie ou de travail.

Les piscines sont considérées comme des annexes.

Clôture : une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace. Les dispositions définies dans ce présent règlement ne concernent que les clôtures de façade sur rue.

Coefficient d'occupation du sol : il fixe la surface maximale de construction susceptible d'être édiflée sur un même terrain. Cette surface est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

Destination : seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou à l'usage. Pour les locaux ou surfaces relevant de destinations différentes au sens du présent article, il sera tenu compte de la destination dominante de chaque construction. Le code de l'urbanisme distingue :

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier

Cette désignation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Il est constitué d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Il est doté d'un minimum d'équipements et de services communs. Il est géré dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Quel que soit son classement au regard de la réglementation des hôtels de tourisme, la résidence hôtelière ou de tourisme est distinguée de l'hôtel par la présence au sein des unités d'hébergement (chambres, appartements meublés, unités collectives ou pavillonnaires) de cuisines ou de « kitchenettes ».

Les résidences « services » ou « étudiantes », destinées aux étudiants, salariés, chercheurs..., ne sont pas rattachées à l'hébergement hôtelier car non concernées par une clientèle touristique.

Bureaux (services - activités tertiaires)

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant soit d'organismes publics ou privés soit de personnes physiques, où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, information, recherche et développement, ainsi que des activités essentiellement de services (services informatiques, banques, agences immobilières, mutuelles, assurances...). Sont compris dans cette catégorie les bureaux abritant l'exercice de professions libérales (avocats, notaires, professions de santé, médecins, vétérinaires, géomètres, assureurs...).

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de prestations techniques ou de restauration de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale. Cette destination inclut les restaurants.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de la surface bâtie totale sur l'unité foncière, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans les dits locaux.

Bâtiments agricoles

L'exploitation agricole s'entend comme des 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 (transformation, vente, hébergement, gîtes...).

Constructions d'intérêt collectif

Les constructions d'intérêt collectif sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, gérontologiste, éducatif et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services administratifs divers.

Constituent notamment des équipements collectifs :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire ou supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs ;
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte déclarés comme tels et donc soumis aux obligations qui découlent de leur caractère de lieu accueillant du public ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications, service des eaux) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activités, pépinières, incubateurs).

Emplacement réservé pour création de voies et ouvrages publics : en application de l'article L.123-2c du code de l'urbanisme, sont reportés sur le plan de zonage, des emplacements réservés pour la création de voies et d'ouvrages publics. Il s'agit d'un principe de localisation. Le tracé ou l'emprise exacte ne sont pas définis précisément.

Les aménagements, travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains concernés par une servitude sont précisés au plan de zonage par un graphisme particulier et un numéro.

Emprise au sol : l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les balcons, loggias, oriels, auvents... qui constituent de la surface hors œuvre brute (SHOB).

La surface du terrain qui doit être prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle de la surface du terrain après déduction des surfaces des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Extension : les bâtiments contigus à la construction principale seront considérés comme une extension en une ou plusieurs fois, après la construction initiale.

Extension limitée : une extension limitée correspond à une extension, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 30 à 40 % de la SHON à la date d'approbation du PLU.

Faîte : point le plus haut de la construction.

Surface de plancher Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surface de plancher Hors Œuvre Nette (SHON) : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6, ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.