

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de  
LA TRANCLIERE**

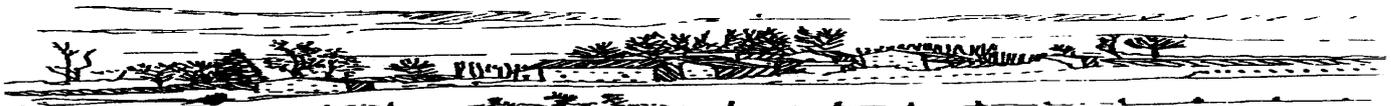
**PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION n°2**

**REGLEMENT ECRIT  
Avant la Modification**

Vu pour rester annexé à mon arrêté du 21/04/2022  
Le maire,  
Daniel Rousset

**Approuvé le 31 janvier 2013  
Modification n°1 le 13 décembre 2016**

**Modification n°2 le**



## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 3
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</b>	page 7
<b>CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b>	page 15
<b>CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b>	page 23
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b>	page 33
<b>ANNEXES - Définitions</b>	page 42

**CHAPITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **La Tranclière**.

## ARTICLE 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, rappelés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :
  - \* Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
  - \* Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologique
  - \* Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
  - \* Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.
- Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :
  - \* nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement, ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27-12-73 d'orientation du commerce et de l'artisanat
  - \* inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
  - \* conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir.
- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :
  - \* les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
  - \* les installations classées pour la protection de l'environnement,
  - \* le sursis à statuer,
  - \* le droit de préemption urbain.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- ◆ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :  
Zones U

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement : Zones 1 AU et zone 2 AU.

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement : Zones A (ordinaires) avec le secteur As (strict).

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N avec les secteurs Nda, NI et Np.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

- ◆ Le plan Local d'Urbanisme définit également :
- \* Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- \* Les boisements classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)
- \* Les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments boisés),
- \* les secteurs affectés par le bruit au bord de l'autoroute A 40,
- \* la trame "risques inondation" en application de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme,

Principes généraux à appliquer dans ces secteurs :

- ✓ Préserver les zones d'expansion de crue, en « neutralisant » les zones non urbanisées quel que soit le niveau d'aléa
  - ✓ Ne pas augmenter la vulnérabilité générée par de nouvelles implantations humaines ou économiques dans les zones les plus exposées
  - ✓ Assurer la sécurité des personnes et limiter les dommages aux biens et les perturbations des activités sociales et économiques
  - ✓ Réduire la vulnérabilité des biens existants par des travaux d'aménagements.
- \* une trame indiquant l'utilisation de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme qui renvoie au seuil minimal de logements sociaux désiré au sein des zones AU.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

#### **ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.  
L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération en vigueur.

L'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'art. R 421-2 du code de l'urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application des articles L 151-19 et L 151-23 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme (voir la délibération en vigueur).
- Au terme de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Voir ci-après.
- Au terme 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 (desserte par les réseaux), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, ET DE HAUTEUR POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

#### **ARTICLE 7 – PRECISIONS POUR LES REGLES CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Aux articles 6 et 7 du présent règlement, sont pris en compte tous points de la construction y compris les débords de toiture. L'égout de toiture (l'aplomb du débord de toiture) peut donc être à l'alignement ou en limite séparative.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U recouvre les parties urbaines, c'est-à-dire :

- les quartiers anciens
- et les quartiers périphériques limitrophes des noyaux anciens, et les extensions (sous formes de lotissements ou non), qui comportent à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain.

Les constructions sont édifiées généralement en retrait par rapport aux voies (quelquefois à l'alignement), et généralement en ordre discontinu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

La zone U est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

## ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage agricole et industriel
- ◆ les entrepôts et les serres dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m<sup>2</sup> et visibles depuis les voies
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme).
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules.

## ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ◆ Les constructions et extensions de constructions existantes à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## ARTICLE U 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1 - ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Les nouveaux accès sur la VC 201 sont interdits au-delà de ceux prévus dans les Orientations d'aménagement.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées.

## **2 – VOIRIE**

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- ◆ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **◆ Assainissement des eaux usées**

- \* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **◆ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◇ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- \* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - \* pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur la voie n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - \* pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants et qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
  - \* en cas de reconstruction à l'identique à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

## **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- ◆ Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec minimum 3 mètres).
- ◆ Les constructions peuvent, cependant, être admises différemment dans les cas suivants :
  - \* elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle des constructions préexistantes,
  - \* elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
  - \* elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. Le nu extérieur du mur devra être situé en retrait d'au moins 0,50 mètre pour permettre la réalisation d'un débord de toiture sauf si le projet s'appuie sur une construction préexistante.
  - \* elles constituent une extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, sans que la hauteur sur la limite séparative n'excède 3,50 mètres.

- \* il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- \* en cas de reconstruction à l'identique
- \* pour l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions bio-climatiques.

## **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par l'harmonie de la ligne de faîtage.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### **◆ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur : les auvents, les piliers, les

escaliers en bois sur la façade principale, les proportions des ouvertures (portes et fenêtres), les aspects des menuiseries, volets et portes ...

#### ◆ **Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* Les toits doivent être à deux pans, le point haut étant sur l'axe central du bâtiment. La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Elle peut être inférieure pour des vérandas ou abris de jardins.
- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cadre des énergies renouvelables (voir ci-dessous).
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage et les vérandas.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque (imitation de fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (type chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

#### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les tons vifs et le blanc pur sont interdits.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles dans les tons rouges. Pour les annexes et les vérandas, les matériaux peuvent être différents mais les teintes doivent également se rapprocher des tons rouges.
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant et dans l'environnement du secteur.

#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (3 rangs de parpaings maximum),

- de barrières bois avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus,
  - de grilles en ferronnerie,
  - d'un mur plein, surmonté de tuiles et intégré dans son environnement, excepté pour des raisons de sécurité routière.
- \* Les clôtures peuvent être doublées de haies de façon continue ou discontinue.
  - \* Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
  - \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 2 mètres.
  - \* La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

#### ◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et de répondre aux normes en vigueur, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

### **ARTICLE U 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ◆ Il est exigé **pour les constructions à usage d'habitation** :
  - 1 place de stationnement pour moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 2 places de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- ◆ Pour les opérations comprenant 4 logements et plus, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

### **ARTICLE U 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

#### **\* Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique

sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**\* Haies identifiées au titre de l'article L 151-23 :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction, de voirie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, une destruction, ou un défrichage, il faut procéder à une replantation de ces haies bocagères linéaires afin de garantir une compensation d'intérêt écologique.

**\* Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont obligatoires.
- Les plantations existantes doivent être prioritairement maintenues. En cas de remplacement, la replantation doit être effectuée dans les conditions fixées par cet article.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuillages persistants (essences locales), doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif (entrepôts ...).
- Les regroupements de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Ces zones correspondent à :

❖ **des zones 1 AU** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.

Ces zones sont multi-fonctionnelles : elles ont vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

❖ **une zone 2 AU** dans le prolongement de la zone 1 AU de la route de Lent.

Ces zones correspondent à des secteurs destinés à être urbanisés mais à plus ou moins long terme.

Dans la zone 1 AU, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies parallèlement.

Une trame au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme est superposée pour indiquer l'obligation de réaliser un seuil minimal de logements sociaux dans chacune des zones AU en cohérence avec les Orientations d'aménagement (au moins un tiers des logements individuels groupés et collectifs).

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

❖ **Dans la zone 1 AU**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage agricole et industriel
- ◆ les entrepôts
- ◆ les serres dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m<sup>2</sup> et visibles depuis les voies
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme).
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules.

❖ **Dans la zone 2 AU**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

❖ Dans la zone 1 AU :

- ◆ Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.
- ◆ Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :
  - elle doit présenter un schéma d'aménagement conforme aux Orientations d'aménagement.
  - elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des premières constructions.
  - elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone 2 AU limitrophe.

❖ Dans la zone 2 AU :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.

### 2 – Conditions générales :

- ◆ Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, et les installations classées pour la protection de l'environnement seront refusées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ◆ Sont seuls admis en zone 2 AU :
  - \* les équipements d'infrastructures,

- \* les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## **ARTICLE AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées.

### **2 – VOIRIE**

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- ◆ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

#### ◆ **Assainissement des eaux usées**

- \* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### ◆ **Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◇ soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- \* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

### **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - \* pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur la voie n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,

### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- ◆ Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec minimum 3 mètres).
- ◆ Les constructions peuvent, cependant, être admises différemment dans les cas suivants :

- \* elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle des constructions préexistantes,
- \* elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- \* elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. Le nu extérieur du mur devra être situé en retrait d'au moins 0,50 mètre pour permettre la réalisation d'un débord de toiture sauf si le projet s'appuie sur une construction préexistante.
- \* il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- \* pour l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions bio-climatiques.

#### **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

#### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par l'harmonie de la ligne de faîtage.

#### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

#### ◆ **Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* Les toits doivent être à deux pans, le point haut étant sur l'axe central du bâtiment. La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Elle peut être inférieure pour des vérandas ou abris de jardins.
- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cadre des énergies renouvelables (voir ci-dessous).
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage et les vérandas.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque (imitation de fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (type chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

#### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les tons vifs et le blanc pur sont interdits.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles dans les tons rouges. Pour les annexes et les vérandas, les matériaux peuvent être différents mais les teintes doivent également se rapprocher des tons rouges.
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant et dans l'environnement du secteur.

#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (3 rangs de parpaings maximum),
  - de barrières bois avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus,
  - de grilles en ferronnerie,
  - d'un mur plein, surmonté de tuiles et intégré dans son environnement, excepté pour des raisons de sécurité routière.
- \* Les clôtures peuvent être doublées de haies de façon continue ou discontinue.
  - \* Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
  - \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 2 mètres.
  - \* La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

#### ◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et de répondre aux normes en vigueur, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

### **ARTICLE AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ◆ Il est exigé **pour les constructions à usage d'habitation** :
  - 1 place de stationnement pour moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 2 places de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- ◆ Au sein de chaque opération, des espaces de stationnement pour les véhicules des visiteurs doivent être envisagés, et en étant adaptés à l'importance de l'opération (voir les orientations d'aménagement).

### **ARTICLE AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont obligatoires.

- Les plantations existantes doivent être prioritairement maintenues. En cas de remplacement, la replantation doit être effectuée dans les conditions fixées par cet article.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuillages persistants (essences locales), doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif (locaux artisanaux ...).
- Les opérations d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.  
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et arbres).

#### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

## **C H A P I T R E I V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

Elle comprend un secteur As (strict) pour les espaces agricoles compris dans les secteurs de ZNIEFF de type 1 et Site Natura 2000, en opérant des différences entre les exploitations hors site Natura 2000 et celles qui sont intégrées ou à proximité immédiate.

Dans le premier cas, les constructions nouvelles sont limitativement interdites (possibilités encadrées) et dans le second cas, les constructions nouvelles sont interdites (la pérennité du bâti existant est possible par aménagement et extension).

La zone A comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à des risques d'humidité et d'inondations (Donsonnas).

La zone A est concernée par les zones de vigilance à respecter de part et d'autre des canalisations souterraines de pétrole brut.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Dans la zone A et le secteur As, les nouvelles constructions, autres que celles mentionnées à l'article A 2
- ◆ Dans le secteur As intégré au site Natura 2000, les nouvelles constructions
- ◆ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir)
- ◆ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les dépôts de véhicules
- ◆ L'implantation au sol des panneaux photovoltaïques
- ◆ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- ◆ Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine de part et d'autre des canalisations souterraines de pétrole brut (225 mètres), la construction ou l'extension des établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1 – Sont admis à condition d'être nécessaires à l'activité agricole :

#### Dans la zone A :

- ◆ Les constructions à usage :
  - ◇ agricole (bâtiments techniques)
  - ◇ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci,
- ◆ L'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux
- ◆ L'extension des constructions existantes :
  - \* à usage d'habitation dans la limite totale de 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du PLU) et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension
  - \* à usage d'activité agricole
- ◆ Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins 100 mètres des limites des zones dont l'affectation principale est l'habitat (U et AU).
- ◆ Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation autorisée, et que leur emprise au sol est égale ou inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- ◆ Les installations et constructions relatives aux activités complémentaires aux exploitations agricoles telles que :
  - ◇ Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambre d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux) dans le bâti existant

- ◇ Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'exploitation et accessoires à celle-ci
- ◇ le camping à la ferme.
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

### **Dans le secteur As :**

#### **❖ Pour les exploitations situées hors site Natura 2000 :**

- ◆ L'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux
- ◆ L'extension des constructions existantes :
  - \* à usage d'habitation dans la limite totale de 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du PLU) et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension
  - \* à usage d'activité agricole
- ◆ Les constructions nouvelles de bâtiments d'exploitation à proximité immédiate des constructions existantes et en lien direct avec l'objet de l'exploitation.
- ◆ Les locaux nécessaires pour les activités complémentaires aux exploitations agricoles telles que :
  - ◇ le camping à la ferme,
  - ◇ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres et tables d'hôtes, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes ruraux, dans les volumes bâtis existants,

#### **❖ Pour les exploitations situées dans le site Natura 2000 ou à proximité immédiate :**

- ◆ L'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux
- ◆ L'extension des constructions existantes :
  - \* à usage d'habitation dans la limite totale de 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du PLU) et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension
  - \* à usage d'activité agricole

### **2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur faible emprise au sol, le caractère agricole de la zone :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les ouvrages et équipements d'infrastructure (notamment ceux liés à l'irrigation agricole) et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les installations d'intérêt général
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

- Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction d'habitation autorisée.

**3 - Pour le bâti existant non agricole**, sont autorisées, en zones A et As, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments existants dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
- L'extension des bâtiments d'habitation existants dans les conditions suivantes :
  - ✓ Surface supplémentaire maximale autorisée : 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant
  - ✓ Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
  - ✓ Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants dans les conditions suivantes :
  - ✓ La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation ne doit pas dépasser 20 mètres,
  - ✓ La surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup>,
  - ✓ La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.
- Le changement de destination des bâtiments existants dans les conditions suivantes :
  - dans la limite maximale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après changement de destination
  - dans le respect des aspects architecturaux initiaux

et pour un usage :

- ✓ d'habitation
- ✓ d'activité artisanale.

Les aménagements et changements de destination visés ici ne concernent que les anciens bâtiments agricoles construits en maçonnerie (ceci exclut les hangars métalliques et en bois).

**4 - Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol** sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

**5 - Dans le secteur soumis à un risque d'inondation**, les constructions, ouvrages et clôtures sont admis sous réserve qu'ils n'aient que des effets limités sur l'expansion naturelle des eaux. Les constructions ne doivent pas aggraver le phénomène d'accumulation des eaux. La construction de sous-sol est interdite.

## **ARTICLE A 3 – DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être réalisés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

## **2 - VOIRIE**

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules et matériels agricoles et forestiers, des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum par rapport à l'alignement).

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **◆ Assainissement des eaux usées :**

A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement, est admis.

### **◆ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* En l'absence de réseau, les eaux doivent :
  - ◆ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

- ◆ soit absorbées en totalité sur le terrain.

- \* Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

- \* pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur la voie n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,

- \* pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants et qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

- \* en cas de reconstruction à l'identique après destruction à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- ◆ Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec minimum 5 mètres).

- ◆ Les constructions peuvent, cependant, être admises différemment dans les cas suivants :

- \* elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle des constructions préexistantes,

- \* elles constituent une extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, sans que la hauteur sur la limite séparative n'excède 3,50 mètres.

- \* il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

- \* en cas de reconstruction à l'identique après destruction

- \* pour l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions bio-climatiques.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres pour les bâtiments d'habitation, et à 12 mètres pour les bâtiments d'exploitation.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise :
  - \* pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...),
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après destruction.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux serres, châssis et tunnels autorisés dans la zone.

### **◆ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur : les auvents, les piliers, les escaliers en bois sur la façade principale, les proportions des ouvertures (portes et fenêtres), les aspects des menuiseries, volets et portes ...

#### ◆ **Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* Les toits doivent être à deux pans, le point haut étant sur l'axe central du bâtiment. La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Elle peut être inférieure pour les bâtiments agricoles, les vérandas, les abris de jardins.
- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cadre des énergies renouvelables (voir ci-dessous).
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage, les vérandas, et les bâtiments d'exploitation.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque (imitation de fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (type chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

#### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les tons vifs et le blanc pur sont interdits.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles dans les tons rouges (excepté le rouge vif). Pour les annexes, les vérandas, et les bâtiments d'exploitation, les matériaux peuvent être différents mais les teintes doivent se rapprocher des tons rouges ou gris.
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant et dans l'environnement du secteur.

#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (3 rangs de parpaings maximum),
  - de barrières bois avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus,

- de grilles en ferronnerie,
  - d'un mur plein, surmonté de tuiles et intégré dans son environnement, excepté pour des raisons de sécurité routière.
- \* Les clôtures peuvent être doublées de haies de façon continue ou discontinue.
  - \* Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
  - \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 2 mètres.
  - \* La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

#### ◆ **Energies renouvelables et limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et de répondre aux normes en vigueur, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

L'implantation d'éléments bioclimatiques au sol est interdite.

#### **ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

#### **ARTICLE A 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

##### **\* Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

\*Haies identifiées au titre de l'article L 151-23 :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction, de voirie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, une destruction, ou un défrichement, il faut procéder à une replantation de ces haies bocagères linéaires afin de garantir une compensation d'intérêt écologique.

**\* Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont obligatoires.
- Les plantations existantes doivent être prioritairement maintenues. En cas de remplacement, la replantation doit être effectuée dans les conditions fixées par cet article.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuillages persistants (essences locales), doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif (entrepôts ...).

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

## **C H A P I T R E V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- ◆ de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- ◆ de l'exploitation forestière,
- ◆ de leur caractère d'espaces naturels.

-----

La zone N comprend trois secteurs :

- Le secteur Nda (diffus activités) circonscrit un secteur diffus particulier à usage d'activités ; la construction nouvelle est interdite mais l'aménagement et l'extension du bâti existant sont possibles sous certaines conditions
- Le secteur NI (loisirs) circonscrit les constructions existantes utiles à l'aérodrome. Les constructions nouvelles sont interdites.
- Le secteur Np (paysage et protection) concerne les espaces naturels vierges de constructions. Il prend en compte la qualité des paysages et les secteurs à forts enjeux écologiques (site Natura 2000, ZNIEFF de type 1).

La zone N comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à un risque d'humidité et d'inondations.

La zone N est concernée par les zones de vigilance à respecter de part et d'autre des canalisations souterraines de pétrole brut.

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Les travaux et constructions non mentionnées à l'article N 2
- ◆ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir)
- ◆ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de gravières et carrières
- ◆ L'implantation au sol des panneaux photovoltaïques.
- ◆ Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine de part et d'autre des canalisations souterraines de pétrole brut (225 mètres), la construction ou l'extension des établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, **sont admis** :

### ❖ Dans le secteur Nda :

- \* l'aménagement des constructions existantes, sans changements de destination, dans le respect des volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
- \* l'extension des constructions existantes, sans changements de destination.

### ❖ Dans le secteur Nl :

Les aménagements des constructions existantes liées à l'aérodrome.

### ❖ Dans le secteur Np :

Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.

### ❖ Pour le bâti existant non agricole :

Sont autorisées, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments existants dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
- L'extension des bâtiments d'habitation existants dans les conditions suivantes :
  - ✓ Surface supplémentaire maximale autorisée : 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant
  - ✓ Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
  - ✓ Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants dans les conditions suivantes :
  - ✓ La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation ne doit pas dépasser 20 mètres,
  - ✓ La surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup>,
  - ✓ La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.
- Le changement de destination des bâtiments existants dans les conditions suivantes :
  - dans la limite maximale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après changement de destination
  - dans le respect des aspects architecturaux initiaux

et pour un usage :

- ✓ d'habitation
- ✓ d'activité artisanale.

Les aménagements et changements de destination visés ici ne concernent que les anciens bâtiments agricoles construits en maçonnerie (ceci exclut les hangars métalliques et en bois).

#### ❖ **Dans l'ensemble de la zone N :**

- Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation naturelle et forestière de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (unité de traitement des eaux usées, etc ...)
- Les ouvrages et équipements d'infrastructure notamment ceux liés à l'irrigation agricole) et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les installations d'intérêt général
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

#### ❖ **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation :**

Les constructions à usage de dépendance, les extensions du bâti, les ouvrages et clôtures sont admis sous réserve qu'ils n'aient que des effets limités sur l'expansion naturelle des eaux. Les constructions ne doivent pas aggraver le phénomène d'accumulation des eaux. Les sous-sols sont interdits.

## ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1 - ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

### 2 - VOIRIE

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

### ◆ Alimentation en eau potable

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### ◆ Assainissement des eaux usées :

A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement, est admis.

### ♦ **Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* En l'absence de réseau, les eaux doivent :
  - ♦ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ♦ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- \* Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

- ♦ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - \* pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur la voie n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - \* pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants et qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après destruction à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

- ♦ Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec minimum 3 mètres).
- ♦ Les constructions peuvent, cependant, être admises différemment dans les cas suivants :
  - \* elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle des constructions préexistantes,

- \* elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. Le nu extérieur du mur devra être situé en retrait d'au moins 0,50 mètre pour permettre la réalisation d'un débord de toiture sauf si le projet s'appuie sur une construction préexistante.
- \* elles constituent une extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, sans que la hauteur sur la limite séparative n'excède 3,50 mètres.
- \* il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- \* en cas de reconstruction à l'identique après destruction
- \* pour l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions bio-climatiques.

### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise :
  - \* pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...),
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus

généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

#### ◆ **Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur : les auvents, les piliers, les escaliers en bois sur la façade principale, les proportions des ouvertures (portes et fenêtres), les aspects des menuiseries, volets et portes ...

#### ◆ **Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* Les toits doivent être à deux pans, le point haut étant sur l'axe central du bâtiment. La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Elle peut être inférieure pour les bâtiments d'activités, les vérandas, les abris de jardins.
- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cadre des énergies renouvelables (voir ci-dessous).
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage, les vérandas, et les bâtiments d'activités.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque (imitation de fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (type chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

#### ◆ **Eléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les tons vifs et le blanc pur sont interdits.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles dans les tons rouges (excepté le rouge vif). Pour les annexes, les vérandas, et les bâtiments d'activités, les matériaux peuvent être différents mais les teintes doivent se rapprocher des tons rouges ou gris.
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant et dans l'environnement du secteur.

#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (3 rangs de parpaings maximum),
  - de barrières bois avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus,
  - de grilles en ferronnerie,
  - d'un mur plein, surmonté de tuiles et intégré dans son environnement, excepté pour des raisons de sécurité routière.
- \* Les clôtures peuvent être doublées de haies de façon continue ou discontinue.
- \* Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
- \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 2 mètres.
- \* La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

#### ◆ **Energies renouvelables et limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et de répondre aux normes en vigueur, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

L'implantation d'éléments bioclimatiques au sol est interdite.

### **ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE N 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

#### \* **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**\* Haies identifiées au titre de l'article L 151-23 :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction, de voirie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, une destruction, ou un défrichage, il faut procéder à une replantation de ces haies bocagères linéaires afin de garantir une compensation d'intérêt écologique.

**\* Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont obligatoires.
- Les plantations existantes doivent être prioritairement maintenues. En cas de remplacement, la replantation doit être effectuée dans les conditions fixées par cet article.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

## ANNEXES - Définitions

### **ACTIVITE AGRICOLE**

Article L 311-1 du code rural :

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.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Ils sont soumis à un permis d'aménager ou une déclaration préalable selon leurs caractéristiques (superficie et profondeur ou hauteur).

### **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public.

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

### **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à un permis d'aménager lorsque leur superficie est supérieure à 2 hectares.

### **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

### **AMENAGEMENT**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **ANNEXE (ou dépendance)**

Construction constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à un bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La construction doit, d'une part ne pas être destinée à l'habitation, et d'autre part, si elle n'est pas séparée, être distincte du bâtiment principal par des caractéristiques architecturales telles que volume ou hauteur.

### **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (AFU)**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. Le code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment rappeler, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

### **CARAVANE**

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

L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R 421-23 lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an (pour le calcul de cette durée sont prises en compte toutes les périodes de stationnement, consécutive ou non).

### **CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

### **CHANGEMENT D'AFFECTION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Son édification est subordonnée à une déclaration préalable dans les cas prévus aux articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,

- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL**

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public. (exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubles etc...)

### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

### **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

## **ESPACE BOISE CLASSE**

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants 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.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

**Au vu de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :**

**1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques**

**2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier**

**3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques**

**4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit**

## **EXTENSION**

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

## **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

## **HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL**

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

## **HABITATION DE TYPE COLLECTIF**

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

## **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, démontables ou transportables, et répondant aux conditions fixées par les articles R 111-31 et 32 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies par ces articles, ainsi que l'article L 443-1 du Code de l'Urbanisme.

## **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## **IMPASSE**

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

## **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, 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.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## **INSTALLATION D'INTERET GENERAL**

- L'installation doit avoir une fonction collective
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
- Le bénéficiaire doit avoir la capacité d'exproprier.

## **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

## **OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION**

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis valant division ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

## **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

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 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

## **PARCS D'ATTRACTIONS**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Article R 421-19 de code de l'urbanisme : Ils sont soumis à un permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

## **SURFACE DE PLANCHER**

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

Sont déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

La surface de plancher correspond à l'espace réellement disponible pour les occupants des constructions.

## **SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

## **TERRAIN**

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

**Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de  
LA TRANCLIERE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION n°2**

**REGLEMENT ECRIT  
Après la Modification**

Vu pour rester annexé à mon arrêté du 21/04/2022  
Le maire,  
Daniel Rousset

**Approuvé le 31 janvier 2013  
Modification n°1 le 13 décembre 2016  
Modification n°2 le**



## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 3
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</b>	page 7
<b>CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b>	page 15
<b>CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b>	page 23
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b>	page 33
<b>ANNEXES - Définitions</b>	page 42

**CHAPITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **La Tranclière**.

## ARTICLE 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, rappelés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :
  - \* Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
  - \* Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologique
  - \* Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
  - \* Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.
- Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :
  - \* nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement, ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27-12-73 d'orientation du commerce et de l'artisanat
  - \* inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
  - \* conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir.
- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :
  - \* les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
  - \* les installations classées pour la protection de l'environnement,
  - \* le sursis à statuer,
  - \* le droit de préemption urbain.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- ◆ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :  
Zones U

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement : Zones 1 AU et zone 2 AU.

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement : Zones A (ordinaires) avec le secteur As (strict).

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N avec les secteurs Nda, NI et Np.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

- ◆ Le plan Local d'Urbanisme définit également :
- \* Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- \* Les boisements classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)
- \* Les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments boisés),
- \* les secteurs affectés par le bruit au bord de l'autoroute A 40,
- \* la trame "risques inondation" en application de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme,

Principes généraux à appliquer dans ces secteurs :

- ✓ Préserver les zones d'expansion de crue, en « neutralisant » les zones non urbanisées quel que soit le niveau d'aléa
  - ✓ Ne pas augmenter la vulnérabilité générée par de nouvelles implantations humaines ou économiques dans les zones les plus exposées
  - ✓ Assurer la sécurité des personnes et limiter les dommages aux biens et les perturbations des activités sociales et économiques
  - ✓ Réduire la vulnérabilité des biens existants par des travaux d'aménagements.
- \* une trame indiquant l'utilisation de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme qui renvoie au seuil minimal de logements sociaux désiré au sein des zones AU.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (**article 152-3** du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

#### ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.  
L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération en vigueur.

L'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'art. R 421-2 du code de l'urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application des articles L 151-19 et L 151-23 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme (voir la délibération en vigueur).
- Au terme de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Voir ci-après.
- Au terme 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 (desserte par les réseaux), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, ET DE HAUTEUR POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

## **ARTICLE 7 – PRECISIONS POUR LES REGLES CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Aux articles 6 et 7 du présent règlement, sont pris en compte tous points de la construction y compris les débords de toiture. L'égout de toiture (l'aplomb du débord de toiture) peut donc être à l'alignement ou en limite séparative.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U recouvre les parties urbaines, c'est-à-dire :

- les quartiers anciens
- et les quartiers périphériques limitrophes des noyaux anciens, et les extensions (sous formes de lotissements ou non), qui comportent à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain.

Les constructions sont édifiées généralement en retrait par rapport aux voies (quelquefois à l'alignement), et généralement en ordre discontinu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

La zone U est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

## ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage agricole et industriel
- ◆ les entrepôts et les serres dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m<sup>2</sup> et visibles depuis les voies
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme).
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules.

## ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ◆ Les constructions et extensions de constructions existantes à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## ARTICLE U 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1 - ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des

véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées.

## **2 – VOIRIE**

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- ◆ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **◆ Assainissement des eaux usées**

- \* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **◆ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◇ soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- \* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

## ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - \* pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur la voie n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - \* pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants et qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
  - \* en cas de reconstruction à l'identique à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

## ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ◆ Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec minimum 3 mètres).
- ◆ Les constructions peuvent, cependant, être admises différemment dans les cas suivants :
  - \* elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle des constructions préexistantes,
  - \* elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
  - \* elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. Le nu extérieur du mur devra être situé en retrait d'au moins 0,50 mètre pour permettre la réalisation d'un débord de toiture sauf si le projet s'appuie sur une construction préexistante.
  - \* elles constituent une extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, sans que la hauteur sur la limite séparative n'excède 3,50 mètres.
  - \* il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - \* en cas de reconstruction à l'identique
  - \* pour l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions bio-climatiques.

## **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par l'harmonie de la ligne de faîtage.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### **◆ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur : les auvents, les piliers, les escaliers en bois sur la façade principale, les proportions des ouvertures (portes et fenêtres), les aspects des menuiseries, volets et portes ...

#### ◆ **Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* Les toits doivent être à deux pans, le point haut étant sur l'axe central du bâtiment. La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Elle peut être inférieure pour des vérandas ou abris de jardins.
- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cadre des énergies renouvelables (voir ci-dessous).
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage et les vérandas.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque (imitation de fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (type chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

#### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les tons vifs et le blanc pur sont interdits.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles dans les tons rouges. Pour les annexes et les vérandas, les matériaux peuvent être différents mais les teintes doivent également se rapprocher des tons rouges.
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant et dans l'environnement du secteur.

#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (3 rangs de parpaings maximum),
  - de barrières bois avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus,
  - de grilles en ferronnerie,

- d'un mur plein, surmonté de tuiles et intégré dans son environnement, excepté pour des raisons de sécurité routière.
- \* Les clôtures peuvent être doublées de haies de façon continue ou discontinue.
- \* Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
- \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 2 mètres.
- \* La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

#### ◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et de répondre aux normes en vigueur, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

## **ARTICLE U 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ◆ Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement pour moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 2 places de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- ◆ Pour les opérations comprenant 4 logements et plus, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

## **ARTICLE U 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

#### **\* Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**\* Haies identifiées au titre de l'article L 151-23 :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction, de voirie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, une destruction, ou un défrichage, il faut procéder à une replantation de ces haies bocagères linéaires afin de garantir une compensation d'intérêt écologique.

**\* Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont obligatoires.
- Les plantations existantes doivent être prioritairement maintenues. En cas de remplacement, la replantation doit être effectuée dans les conditions fixées par cet article.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuillages persistants (essences locales), doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif (entrepôts ...).
- Les regroupements de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Ces zones correspondent à :

❖ **des zones 1 AU** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.

Ces zones sont multi-fonctionnelles : elles ont vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

❖ **une zone 2 AU** dans le prolongement de la zone 1 AU de la route de Lent.

Ces zones correspondent à des secteurs destinés à être urbanisés mais à plus ou moins long terme.

Dans la zone 1 AU, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies parallèlement.

**Une trame au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme est superposée pour indiquer l'obligation de réaliser un seuil minimal de logements sociaux dans les zones AU dans le respect des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP 1, OAP 2a, OAP 2b).**

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

❖ **Dans la zone 1 AU**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage agricole et industriel
- ◆ les entrepôts
- ◆ les serres dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m<sup>2</sup> et visibles depuis les voies
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme).
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules.

❖ **Dans la zone 2 AU**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

❖ Dans la zone 1 AU :

- ◆ Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.
- ◆ Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :
  - elle doit présenter un schéma d'aménagement conforme aux Orientations d'aménagement.
  - elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des premières constructions.
  - elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone 2 AU limitrophe.

❖ Dans la zone 2 AU :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.

### 2 – Conditions générales :

- ◆ Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, et les installations classées pour la protection de l'environnement seront refusées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ◆ Sont seuls admis en zone 2 AU :
  - \* les équipements d'infrastructures,

- \* les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## **ARTICLE AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées.

### **2 – VOIRIE**

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- ◆ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

#### ◆ **Assainissement des eaux usées**

- \* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### ◆ **Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◇ soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- \* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

### **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - \* pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur la voie n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,

### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- ◆ Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec minimum 3 mètres).
- ◆ Les constructions peuvent, cependant, être admises différemment dans les cas suivants :

- \* elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle des constructions préexistantes,
- \* elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- \* elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. Le nu extérieur du mur devra être situé en retrait d'au moins 0,50 mètre pour permettre la réalisation d'un débord de toiture sauf si le projet s'appuie sur une construction préexistante.
- \* il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- \* pour l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions bio-climatiques.

#### **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

#### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par l'harmonie de la ligne de faîtage.

#### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

#### ◆ **Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* Les toits doivent être à deux pans, le point haut étant sur l'axe central du bâtiment. La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Elle peut être inférieure pour des vérandas ou abris de jardins.
- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cadre des énergies renouvelables (voir ci-dessous).
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage et les vérandas.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque (imitation de fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (type chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

#### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les tons vifs et le blanc pur sont interdits.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles dans les tons rouges. Pour les annexes et les vérandas, les matériaux peuvent être différents mais les teintes doivent également se rapprocher des tons rouges.
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant et dans l'environnement du secteur.

#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (3 rangs de parpaings maximum),
  - de barrières bois avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus,
  - de grilles en ferronnerie,
  - d'un mur plein, surmonté de tuiles et intégré dans son environnement, excepté pour des raisons de sécurité routière.
- \* Les clôtures peuvent être doublées de haies de façon continue ou discontinue.
  - \* Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
  - \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 2 mètres.
  - \* La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

#### ♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et de répondre aux normes en vigueur, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

### **ARTICLE AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ♦ Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement pour moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 2 places de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- ♦ Au sein de chaque opération, des espaces de stationnement pour les véhicules des visiteurs doivent être envisagés, et en étant adaptés à l'importance de l'opération (voir les orientations d'aménagement).

### **ARTICLE AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont obligatoires.
- Les plantations existantes doivent être prioritairement maintenues. En cas de remplacement, la replantation doit être effectuée dans les conditions fixées par cet article.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuillages persistants (essences locales), doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif (locaux artisanaux ...).
- Les opérations d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.  
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et arbres).

### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

## **C H A P I T R E I V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

Elle comprend un secteur As (strict) pour les espaces agricoles compris dans les secteurs de ZNIEFF de type 1 et Site Natura 2000, en opérant des différences entre les exploitations hors site Natura 2000 et celles qui sont intégrées ou à proximité immédiate.

Dans le premier cas, les constructions nouvelles sont limitativement interdites (possibilités encadrées) et dans le second cas, les constructions nouvelles sont interdites (la pérennité du bâti existant est possible par aménagement et extension).

La zone A comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à des risques d'humidité et d'inondations (Donsonnas).

La zone A est concernée par les zones de vigilance à respecter de part et d'autre des canalisations souterraines de pétrole brut.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Dans la zone A et le secteur As, les nouvelles constructions, autres que celles mentionnées à l'article A 2
- ◆ Dans le secteur As intégré au site Natura 2000, les nouvelles constructions
- ◆ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir)
- ◆ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les dépôts de véhicules
- ◆ L'implantation au sol des panneaux photovoltaïques
- ◆ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- ◆ Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine de part et d'autre des canalisations souterraines de pétrole brut (225 mètres), la construction ou l'extension des établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1 – Sont admis à condition d'être nécessaires à l'activité agricole :

#### Dans la zone A :

- ◆ Les constructions à usage :
  - ◇ agricole
  - ◇ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci,
- ◆ L'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux
- ◆ L'extension des constructions existantes :
  - \* à usage d'habitation dans la limite totale de 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du PLU) et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension
  - \* à usage d'activité agricole
- ◆ Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins 100 mètres des limites des zones dont l'affectation principale est l'habitat (U et AU).
- ◆ Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation autorisée, et que leur emprise au sol est égale ou inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- ◆ Les installations et constructions relatives aux activités complémentaires aux exploitations agricoles telles que :
  - ◇ Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambre d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux) dans le bâti existant

- ◇ Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'exploitation et accessoires à celle-ci
- ◇ le camping à la ferme.
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

### **Dans le secteur As :**

#### **❖ Pour les exploitations situées hors site Natura 2000 :**

- ◆ L'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux
- ◆ L'extension des constructions existantes :
  - \* à usage d'habitation dans la limite totale de 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du PLU) et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension
  - \* à usage d'activité agricole
- ◆ **Les constructions nouvelles à proximité immédiate des constructions existantes et en lien direct avec l'objet de l'exploitation.**
- ◆ Les locaux nécessaires pour les activités complémentaires aux exploitations agricoles telles que :
  - ◇ le camping à la ferme,
  - ◇ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres et tables d'hôtes, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes ruraux, dans les volumes bâtis existants,

#### **❖ Pour les exploitations situées dans le site Natura 2000 ou à proximité immédiate :**

- ◆ L'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux
- ◆ L'extension des constructions existantes :
  - \* à usage d'habitation dans la limite totale de 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du PLU) et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension
  - \* à usage d'activité agricole

### **2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur faible emprise au sol, le caractère agricole de la zone :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les ouvrages et équipements d'infrastructure (notamment ceux liés à l'irrigation agricole) et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les installations d'intérêt général
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

### **3 - Pour le bâti existant non agricole, sont autorisées, en zones A et As, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**

- L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments existants dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
- L'extension des bâtiments d'habitation existants dans les conditions suivantes :
  - ✓ Surface supplémentaire maximale autorisée : 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant
  - ✓ Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
  - ✓ Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants dans les conditions suivantes :
  - ✓ La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation ne doit pas dépasser 20 mètres,
  - ✓ La surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup>,
  - ✓ La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.
- **Le changement de destination des bâtiments existants, désignés sur le Règlement graphique, dans le respect des aspects architecturaux initiaux et pour un usage d'habitation.**

Les aménagements et changements de destination visés ici ne concernent que les anciens bâtiments agricoles construits en maçonnerie (ceci exclut les hangars métalliques et en bois).

**4 - Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol** sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

**5 - Dans le secteur soumis à un risque d'inondation**, les constructions, ouvrages et clôtures sont admis sous réserve qu'ils n'aient que des effets limités sur l'expansion naturelle des eaux. Les constructions ne doivent pas aggraver le phénomène d'accumulation des eaux. La construction de sous-sol est interdite.

## **ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être réalisés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

## 2 - VOIRIE

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules et matériels agricoles et forestiers, des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum par rapport à l'alignement).

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

### ◆ Alimentation en eau potable

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### ◆ Assainissement des eaux usées :

A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement, est admis.

### ◆ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

- \* En l'absence de réseau, les eaux doivent :
  - ◆ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◆ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- \* Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques

ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - \* pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur la voie n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - \* pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants et qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après destruction à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- ◆ Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec minimum 5 mètres).
- ◆ Les constructions peuvent, cependant, être admises différemment dans les cas suivants :
  - \* elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle des constructions préexistantes,
  - \* elles constituent une extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, sans que la hauteur sur la limite séparative n'excède 3,50 mètres.
  - \* il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après destruction
  - \* pour l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions bio-climatiques.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres pour les bâtiments d'habitation, et à 12 mètres pour les bâtiments d'exploitation.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise :
  - \* pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...),
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après destruction.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux serres, châssis et tunnels **agricoles** autorisés dans la zone.

### ◆ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur : les auvents, les piliers, les escaliers en bois sur la façade principale, les proportions des ouvertures (portes et fenêtres), les aspects des menuiseries, volets et portes ...

### ◆ Implantation et volume :

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

- \* Les toits doivent être à deux pans, le point haut étant sur l'axe central du bâtiment. La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Elle peut être inférieure pour les bâtiments agricoles, les vérandas, les abris de jardins.
- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cadre des énergies renouvelables (voir ci-dessous).
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage, les vérandas, et les bâtiments d'exploitation.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque (imitation de fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (type chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

#### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les tons vifs et le blanc pur sont interdits.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles dans les tons rouges (excepté le rouge vif). Pour les annexes, les vérandas, et les bâtiments d'exploitation, les matériaux peuvent être différents mais les teintes doivent se rapprocher des tons rouges ou gris.
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant et dans l'environnement du secteur.

#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (3 rangs de parpaings maximum),
  - de barrières bois avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus,
  - de grilles en ferronnerie,
  - d'un mur plein, surmonté de tuiles et intégré dans son environnement, excepté pour des raisons de sécurité routière.
- \* Les clôtures peuvent être doublées de haies de façon continue ou discontinue.

- \* Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
- \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 2 mètres.
- \* La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

#### ♦ **Energies renouvelables et limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et de répondre aux normes en vigueur, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

L'implantation d'éléments bioclimatiques au sol est interdite.

### **ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE A 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

#### \* **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### \* **Haies identifiées au titre de l'article L 151-23 :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction, de voirie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, une destruction, ou un défrichement, il faut procéder à une replantation de ces haies bocagères linéaires afin de garantir une compensation d'intérêt écologique.

#### \* **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont obligatoires.
- Les plantations existantes doivent être prioritairement maintenues. En cas de remplacement, la replantation doit être effectuée dans les conditions fixées par cet article.

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuillages persistants (essences locales), doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif (entrepôts ...).

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

## **C H A P I T R E V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- ◆ de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- ◆ de l'exploitation forestière,
- ◆ de leur caractère d'espaces naturels.

-----

La zone N comprend trois secteurs :

- Le secteur Nda (diffus activités) circonscrit un secteur diffus particulier à usage d'activités ; la construction nouvelle est interdite mais l'aménagement et l'extension du bâti existant sont possibles sous certaines conditions
- Le secteur NI (loisirs) circonscrit les constructions existantes utiles à l'aérodrome. Les constructions nouvelles sont interdites.
- Le secteur Np (paysage et protection) concerne les espaces naturels vierges de constructions. Il prend en compte la qualité des paysages et les secteurs à forts enjeux écologiques (site Natura 2000, ZNIEFF de type 1).

La zone N comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à un risque d'humidité et d'inondations.

La zone N est concernée par les zones de vigilance à respecter de part et d'autre des canalisations souterraines de pétrole brut.

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Les travaux et constructions non mentionnées à l'article N 2
- ◆ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir)
- ◆ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de gravières et carrières
- ◆ L'implantation au sol des panneaux photovoltaïques.
- ◆ Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine de part et d'autre des canalisations souterraines de pétrole brut (225 mètres), la construction ou l'extension des établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, **sont admis** :

### ❖ Dans le secteur Nda :

- \* **l'aménagement des constructions existantes, dans le respect des volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres**
- \* **l'extension des constructions existantes.**

### ❖ Dans le secteur NI :

Les aménagements des constructions existantes liées à l'aérodrome.

### ❖ Dans le secteur Np :

Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.

### ❖ Pour le bâti existant :

Sont autorisées, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments existants dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
- L'extension des bâtiments d'habitation existants dans les conditions suivantes :
  - ✓ Surface supplémentaire maximale autorisée : 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant
  - ✓ Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
  - ✓ Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants dans les conditions suivantes :
  - ✓ La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation ne doit pas dépasser 20 mètres,
  - ✓ La surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup>,
  - ✓ La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

**Les aménagements visés ici ne concernent que les anciens bâtiments agricoles construits en maçonnerie (ceci exclut les hangars métalliques et en bois).**

❖ **Dans l'ensemble de la zone N :**

- Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation naturelle et forestière de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (unité de traitement des eaux usées, etc ...)
- Les ouvrages et équipements d'infrastructure (notamment ceux liés à l'irrigation agricole) et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les installations d'intérêt général
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

❖ **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation :**

Les constructions à usage de dépendance, les extensions du bâti, les ouvrages et clôtures sont admis sous réserve qu'ils n'aient que des effets limités sur l'expansion naturelle des eaux. Les constructions ne doivent pas aggraver le phénomène d'accumulation des eaux. Les sous-sols sont interdits.

## **ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

## **2 - VOIRIE**

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **◆ Assainissement des eaux usées :**

A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement, est admis.

### **◆ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* En l'absence de réseau, les eaux doivent :
  - ◆ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◆ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- \* Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques

ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - \* pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur la voie n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - \* pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants et qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après destruction à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

- ◆ Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec minimum 3 mètres).
- ◆ Les constructions peuvent, cependant, être admises différemment dans les cas suivants :
  - \* elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle des constructions préexistantes,
  - \* elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. Le nu extérieur du mur devra être situé en retrait d'au moins 0,50 mètre pour permettre la réalisation d'un débord de toiture sauf si le projet s'appuie sur une construction préexistante.
  - \* elles constituent une extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, sans que la hauteur sur la limite séparative n'excède 3,50 mètres.
  - \* il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après destruction
  - \* pour l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions bio-climatiques.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise :
  - \* pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...),
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### **◆ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur : les auvents, les piliers, les escaliers en bois sur la façade principale, les proportions des ouvertures (portes et fenêtres), les aspects des menuiseries, volets et portes ...

### **◆ Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

- \* Les toits doivent être à deux pans, le point haut étant sur l'axe central du bâtiment. La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Elle peut être inférieure pour les bâtiments d'activités, les vérandas, les abris de jardins.
- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cadre des énergies renouvelables (voir ci-dessous).
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage, les vérandas, et les bâtiments d'activités.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque (imitation de fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (type chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

#### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les tons vifs et le blanc pur sont interdits.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles dans les tons rouges (excepté le rouge vif). Pour les annexes, les vérandas, et les bâtiments d'activités, les matériaux peuvent être différents mais les teintes doivent se rapprocher des tons rouges ou gris.
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant et dans l'environnement du secteur.

#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (3 rangs de parpaings maximum),
  - de barrières bois avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus,
  - de grilles en ferronnerie,
  - d'un mur plein, surmonté de tuiles et intégré dans son environnement, excepté pour des raisons de sécurité routière.
- \* Les clôtures peuvent être doublées de haies de façon continue ou discontinue.
- \* Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits s'il y a lieu.

- \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 2 mètres.
- \* La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

#### ◆ **Energies renouvelables et limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et de répondre aux normes en vigueur, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

L'implantation d'éléments bioclimatiques au sol est interdite.

### **ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE N 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

#### \* **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### \* **Haies identifiées au titre de l'article L 151-23 :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction, de voirie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, une destruction, ou un défrichement, il faut procéder à une replantation de ces haies bocagères linéaires afin de garantir une compensation d'intérêt écologique.

#### \* **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont obligatoires.
- Les plantations existantes doivent être prioritairement maintenues. En cas de remplacement, la replantation doit être effectuée dans les conditions fixées par cet article.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

## ANNEXES - Définitions

### **ACTIVITE AGRICOLE**

Article L 311-1 du code rural :

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.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Ils sont soumis à un permis d'aménager ou une déclaration préalable selon leurs caractéristiques (superficie et profondeur ou hauteur).

### **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public.

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

### **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles ... Ces aménagements sont soumis à un permis d'aménager lorsque leur superficie est supérieure à 2 hectares.

### **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

### **AMENAGEMENT**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **ANNEXE (ou dépendance)**

Construction constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à un bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La construction doit, d'une part ne pas être destinée à l'habitation, et d'autre part, si elle n'est pas séparée, être distincte du bâtiment principal par des caractéristiques architecturales telles que volume ou hauteur.

### **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (AFU)**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. Le code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment rappeler, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

**CARAVANE**

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

L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R 421-23 lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an (pour le calcul de cette durée sont prises en compte toutes les périodes de stationnement, consécutive ou non).

**CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

**CHANGEMENT D'AFFECTATION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

**CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Son édification est subordonnée à une déclaration préalable dans les cas prévus aux articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

**CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc ...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL**

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public. (exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubles etc...)

**CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

**DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

**EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

**ESPACE BOISE CLASSE**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants 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.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

Au vu de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit

### **EXTENSION**

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

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL**

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

### **HABITATION DE TYPE COLLECTIF**

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, démontables ou transportables, et répondant aux conditions fixées par les articles R 111-31 et 32 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies par ces articles, ainsi que l'article L 443-1 du Code de l'Urbanisme.

### **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

**IMPASSE**

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

**INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, 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.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**INSTALLATION D'INTERET GENERAL**

- L'installation doit avoir une fonction collective
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
- Le bénéficiaire doit avoir la capacité d'exproprier.

**LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

**OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION**

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis valant division ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

**OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

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 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

**PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

## **PARCS D'ATTRACTIONS**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Article R 421-19 de code de l'urbanisme : Ils sont soumis à un permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

## **SURFACE DE PLANCHER**

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

Sont déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

La surface de plancher correspond à l'espace réellement disponible pour les occupants des constructions.

## **SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

## **TERRAIN**

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

## **Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.