

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de PIZAY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

**5**

**Approuvé le 4 septembre 2012**



## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 3
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE U</b>	page 8
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UX</b>	page 18
<b>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1 AU)</b>	page 25
<b>CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b>	page 35
<b>CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b>	page 45
<b>ANNEXES - Définitions</b>	page 54

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

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

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

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 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 :
  - ◆ Articles L 122-1 et R 122-5 : 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
  - ◆ Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir
  - ◆ Article L 442-9 et 442-10 du code de l'urbanisme relatif au maintien des règles de lotissement au-delà des 10 ans à la demande des co-lotis.
- 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 comprend les zones suivantes :

La zone urbaine (U) à laquelle s'appliquent les dispositions du Chapitre II du présent règlement. Cette zone comprend un secteur Ue.

La zone urbaine UX à laquelle s'appliquent les dispositions du Chapitre III du présent règlement. Cette zone comprend deux secteurs UXa et UXb.

La zone à urbaniser (zone 1 AU) à laquelle s'appliquent les dispositions du Chapitre IV du présent règlement.

La zone agricole (zone A) à laquelle s'appliquent les dispositions du Chapitre V du présent règlement. Elle comprend un secteur As.

La zone naturelle et forestière (zone N) à laquelle s'appliquent les dispositions du Chapitre VI du présent règlement. Cette zone comprend un secteur Nd (habitat diffus) et un secteur Np (espaces protégés).

Ces différentes zones et ces secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

\*au titre de l'article L 123-1-8 du code de l'urbanisme, des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

\*des espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1,

\*des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du CU (bâti et boisements),

\*des emplacements au titre de l'article L 123-2 b du code de l'urbanisme pour la zone 1 AU du « Pré du Sabotier » et la zone U correspondant à l'ancien tènement du silo Cérégrain au cœur du village,

\*une trame "logements locatifs aidés" positionnée sur les zones 1 AU au titre de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme,

\*dans la zone U, une trame "risques" en application de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour circonscrire une zone de glissement potentiel,

\*dans la zone Np, au titre de l'article R 123-11 c du code de l'Urbanisme, un secteur hachuré qui correspond à une exploitation de carrière.

## **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 L 123-1 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 dans l'ensemble de la zone U et des zones 1 AU du PLU conformément à la délibération en vigueur.

- Travaux, installations et aménagements soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon certaines conditions :

- \* lotissements
- \* terrains de camping,
- \* parcs résidentiels de loisirs,
- \* terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- \* parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
- \* aménagement d'un golf,
- \* aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
- \* garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
- \* affouillements et exhaussements des sols.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application du 7 de l'article L 123-1-5 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 421-3, R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme.

- Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si les prescriptions du PLU en disposent autrement dans les articles suivants.

- En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, le présent document autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites parcellaires 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, etc ...) dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, 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).

## **CHAPITRE II**

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

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 assez denses, où les constructions sont édifiées, en général, à l'alignement des voies et en ordre continu,
- 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 en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

La vocation de cette zone urbaine est d'admettre aussi des habitations, que des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

La zone U comprend un secteur Ue réservé à la réalisation d'équipements publics.

La zone U comprend un espace tramé (au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme) pour informer d'un risque le long de la RD 22 (zone de glissement préférentiel).

Au titre de l'article L 123-2 b du code de l'urbanisme, un emplacement est créé avec un programme de logements locatifs aidés pour les parcelles « Terre d'alliances » : obligation de réaliser 4 locatifs aidés jumelés.

Un certain nombre d'anciennes fermes est identifié au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme.



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

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

- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières
- ◆ les dépôts de véhicules
- ◆ le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les constructions agricoles lorsqu'elles créent de nouvelles exploitations
- ◆ dans le secteur Ue les constructions et installations qui ne sont pas des équipements publics
- ◆ dans la « zone de diversité commerciale » délimitée au titre de l'article L 123-1-5-7 bis du code de l'urbanisme, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions occupés par un commerce à la date d'approbation du PLU.

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

- ◆ Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement
- ◆ Dans le secteur Ue, ne sont admis que les équipements publics liés aux domaines éducatif, socio-culturel, sportif et de loisirs, et de la protection incendie.

## **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES 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 handicapés.

## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ 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 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.

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

### **◆ 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 industrielle, artisanale, et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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

- ◆ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ◆ Toutefois, 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.
- ◆ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- ◆ L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- ◆ Le principe demeure que :
  - ◆ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
  - ◆ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.
- ◆ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### ◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être établis en souterrain en raison du respect de l'environnement et de la qualité des lieux.

#### ◆ **Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- ◆ Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- ◆ Le long de la RD 22, conformément au document graphique comportant une trame informant d'un risque, les constructions doivent observer un recul de 15 m de à compter de l'axe de la voie (zone de glissement préférentiel).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

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

- Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Non réglementé pour les constructions à usage d'annexes (dépendances).

## **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 MAXIMUM 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 de la manière suivante :
  - dans la zone U : 9 mètres, sauf aménagement ou extension de bâtiments existants dans la limite de leur ligne de faîtage actuelle.
  - Dans le secteur Ue : 12 mètres
- ◆ Toutefois, 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 le maintien de la ligne de faîtage,
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **◆ Spécificités pour la restauration du bâti ancien et notamment les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme :**

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel (ou de travaux), les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur : avant-toit très large recouvrant une galerie, en partie close de planches, soutenue par des piliers de pierre à corbeaux ou de bois, escaliers extérieurs, proportions des ouvertures (portes et fenêtres), aspects des menuiseries, volets et portes ...

Les cônes de vues sur ces constructions doivent être préservés.

### **◆ Implantation et volume :**

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements ...
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas mentionné ci-après pour réduire les gaz à effet de serre.

#### ♦ **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.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moellon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### ♦ **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 grillage,
  - ♣ d'un treillis soudé plastifié,

- ♣ de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois,
- ♣ ou de murs pleins.

- Elles peuvent être doublées de haies vives.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- A moins d'être doublées de haies vives, leur hauteur est limitée à 1,40 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu.
- La hauteur des clôtures ou des murs 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 de bonne ordonnance en usage.

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

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

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

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations 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.
- ♦ Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

### **Il est exigé au minimum :**

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - ◊ 2 places de stationnement par logement.

- ◇ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, 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).
- ◇ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :
  - ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
  - ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
  - ◇ destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- **Pour les établissements d'enseignement** : 1 place de stationnement par classe
- **Pour les salles de spectacle et de réunions** : 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET 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 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **\* Boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, une replantation devra être réalisée. Ceci sera indiqué dans la déclaration préalable que le pétitionnaire devra envisager.



**\* 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 recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- Les opérations de plus de 4 logements 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).
- En outre, dans le secteur Ue, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 75 m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

## **CHAPITRE III**

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

La zone UX est destinée à des activités artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent.

Elle comprend deux secteurs :

- ❖ Secteur UXa pour une zone d'activités (silo agricole, ouvrages et constructions nécessaires aux activités agricoles, artisans locaux)
- ❖ Secteur UXb pour l'activité de vente et réparation de matériel agricole pérennisée dans le village.

Le secteur UXa n'est pas équipé du réseau d'assainissement collectif. Le secteur UXb l'est.

#### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

❖ **Sont interdits :**

- Les constructions et installations autres que destinées à un silo agricole, aux activités agricoles et aux artisans
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts non liés aux activités de la zone.

❖ **En outre, sont interdites dans le secteur UXb :**

les constructions destinées à des activités étrangères à celles qui existent à la date d'approbation du PLU.

#### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement.

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

### **1 - LES 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.

### **2 - LA VOIRIE**

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ 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 se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **◆ 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.
- \* 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 séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et 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.

- \* A défaut de réseau public, 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 le zonage d'assainissement, est admis.

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

- \* Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif.
- \* Toutefois, 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 absorbées en totalité sur le terrain.

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

Aucune caractéristique n'est fixée.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 0,40.

## **ARTICLE UX 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 10 mètres.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT 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 de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du 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 et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés (sauf installations spécifiques techniques) mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas mentionné ci-après pour réduire les gaz à effet de serre et installations spécifiques techniques.

#### ♦ **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.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- Les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### ♦ **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 grillage,
  - ♣ d'un treillis soudé plastifié,
  - ♣ de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois,
  - ♣ ou de murs pleins.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- A moins d'être doublées de haies vives, leur hauteur est limitée à 1,40 mètre.
- La hauteur des clôtures ou des murs 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 de bonne ordonnance en usage.

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

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

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

♦ **Tenue des parcelles :**

Les constructions, qu'elle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

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

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise 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.
- ♦ Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ♦ Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

## **ARTICLE UX 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

\* **Plantations :**

- ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, noisetiers ...), et leur variété sont recommandés.
- ✓ Lorsqu'ils existent, les espaces de retrait le long des voies ou des limites séparatives, doivent être pelousés et plantés.
- ✓ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 75 m<sup>2</sup>.

- ✓ Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités, les dépôts de véhicules, ou certains bâtiments ou installations admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

**\* 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.

**\* Boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, une replantation devra être réalisée. Ceci sera indiqué dans la déclaration préalable que le pétitionnaire devra envisager.

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

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.



## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU**

Cette zone correspond à une **zone 1 AU** circonscrivant des secteurs destinés à être urbanisés.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle est multi-fonctionnelles : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Elle comprend :

- Un emplacement au titre de l'article L 123-2 b du code de l'urbanisme avec un programme de logements défini pour le secteur dit du « Pré du Sabotier ».
- Des secteurs au titre de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme avec obligation de réaliser des logements locatifs aidés dans chacune des quatre zones 1 AU. Le parc de logements locatifs aidés prévus dans ces zones ne doit pas être inférieur à 25 % ; le 1<sup>er</sup> logement réalisé doit être un logement locatif aidé.

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

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

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

- \* l'ouverture et l'exploitation de carrières
- \* les dépôts de véhicules
- \* le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- \* les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- \* les constructions agricoles.

## **ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- ◆ Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- ◆ 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 garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
  - elle doit présenter un schéma d'aménagement conforme aux Orientations d'aménagement.

### **2 – Conditions générales :**

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

## **ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES 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 handicapés physiques.

### **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.
- 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 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 ou par rapport à la limite de la voie privée) sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **◆ 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 industrielle, artisanale, et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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

- ◆ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ◆ Toutefois, 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.
- ◆ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- ◆ L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- ◆ Le principe demeure que :
  - ◆ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
  - ◆ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

- ◆ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### ◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être établis en souterrain en raison du respect de l'environnement et de la qualité des lieux.

#### ◆ **Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

### **ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

### **ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Non réglementé pour les constructions à usage d'annexes (dépendances).

## **ARTICLE 1 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 du présent chapitre.

## **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 ainsi fixée à 9 mètres.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

## **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du 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 et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 50 % au-dessus de l'horizontale.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas mentionné ci-après pour réduire les gaz à effet de serre.

#### ◆ **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.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moellon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### ◆ **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 grillage,
  - ♣ d'un treillis soudé plastifié,
  - ♣ de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois,
  - ♣ ou de murs pleins.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- A moins d'être doublées de haies vives, leur hauteur est limitée à 1,40 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu.
- La hauteur des clôtures ou des murs 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 de bonne ordonnance en usage.

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

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

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

## **ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations 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.
- ♦ Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

### **Il est exigé au minimum :**

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - ◇ 2 places de stationnement par logement.
  - ◇ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, 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).
  - ◇ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.



- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- ◇ destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

- **Pour les établissements d'enseignement :** 1 place de stationnement par classe

- **Pour les salles de spectacle et de réunions :** 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

## **ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET 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 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **\* Boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, une replantation devra être réalisée. Ceci sera indiqué dans la déclaration préalable que le pétitionnaire devra envisager.

### **\* 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 recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- Les opérations de plus de 4 logements 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 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

Les zones agricoles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

La zone A comprend un secteur As (strict).

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

- Les constructions autres que celles mentionnées à l'article A 2,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL, autres que ceux définis dans l'art. 2,
- 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
  - ◊ les garages collectifs de caravanes.
- 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.
- Les constructions dans le secteur As autres que celles mentionnées au paragraphe 3 de l'art. A2.

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

### **1 - Sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole :**

- Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci,
  - de dépendance séparées des bâtiments existants lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- Les nouveaux sièges d'exploitation, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole
- Les locaux nécessaires pour la transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place
- Les centres hippiques, manèges, box à chevaux ...
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité agricole

- Les locaux et installations nécessaires pour les activités accessoires (complémentaires à une exploitation agricole existante) telles que :
  - ◊ les gîtes dans des constructions existantes (excepté dans les hangars à structure métallique),
  - ◊ le camping à la ferme
  - ◊ l'activité rurale d'accueil : fermes-auberges, chambres d'hôtes, fermes équestres, etc ...

## **2 - Affouillements, écrêtements et exhaussements de sol :**

Sont admis les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol 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 pluviales et de ruissellement

## **3 - Sont admis (y compris dans la zone As excepté pour l'alinéa relatif aux piscines) à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur faible emprise, le caractère agricole de la zone :**

- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- 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 habitation existante.

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES 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.

## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- \* Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.
- \* 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 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.

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

### **\* 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 et pour le seul usage agricole, 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 s'il existe.
- A défaut de réseau public, 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 le zonage d'assainissement, est admis.

- L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### \* **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- ◆ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ◆ Toutefois, 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.
- ◆ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- ◆ L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- ◆ Le principe demeure que :
  - ◆ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
  - ◆ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.
- ◆ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### \* **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être établis en souterrain dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité des lieux l'exigent.

#### \* **Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **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 permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement et aux réglementations en vigueur.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

\* Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- RD 22 : 35 mètres par rapport à l'axe de la voie, et 25 m pour les constructions autres que d'habitation,
- autres voies : 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

\* Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme
- la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures
- l'extension des constructions existantes.

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

\* La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

\* Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Quand la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
- Quand les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

\* Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'emprise au sol limitée.



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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **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 du présent chapitre.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- \* La hauteur maximale ne doit pas excéder :
  - 9 m pour les bâtiments d'habitation
  - 12 m pour les autres.
- \* Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.
- \* Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- \* Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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, par sa modernité, 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 de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

**\* Restauration du bâti ancien traditionnel :**

En cas de restauration du bâti existant, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence : avant-toit très large recouvrant une galerie, en partie close de planches, soutenue par des piliers de pierre à corbeaux ou de bois.

**\* 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 et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les pans de toiture des constructions à usage d'activité agricole doivent avoir une pente de toit minimum de 15 %.  
Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

**\* 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.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments agricoles, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

**\* 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.
- Les clôtures peuvent être constituées :
  - ♣ d'un grillage ou d'un treillis soudé plastifié,
  - ♣ d'un muret plein servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois.
 Elles peuvent être doublées d'une haie vive.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Tous types de clôtures autres que haies (grillages, grilles, clôtures en bois...) sont limités en hauteur à 1,40 mètre.
- 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 de bonne ordonnance en usage.

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

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

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

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS 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 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**\* Boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, une replantation devra être réalisée. Ceci sera indiqué dans la déclaration préalable que le pétitionnaire devra envisager.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

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

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

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

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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 deux secteurs : le secteur Nd (habitat diffus) et le secteur Np (espaces protégés).

Le secteur Nd circonscrit le bâti diffus existant ; la construction nouvelle est interdite mais l'aménagement et l'extension du bâti existant sont possibles sous certaines conditions.

Le secteur Np concerne des espaces vierges de constructions ; toute nouvelle construction est interdite.

Ce secteur Np intègre donc :

- ❖ les secteurs boisés
- ❖ les ZNIEFF de type 1 inventoriées
- ❖ les périmètres de protection des captages d'eau potable.

**De plus**, au titre de l'article R 123-11 c du code de l'Urbanisme, apparaît sur le plan de zonage un secteur hachuré qui correspond à un secteur d'exploitation d'une carrière.

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

- ◆ Les nouvelles constructions à usage :
  - d'habitation autres que celles mentionnées à l'article N 2
  - hôtelier
  - de commerce
  - d'entrepôt
  - artisanal ou industriel
  - de bureaux et de service
- ◆ 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) hors des terrains aménagés
- ◆ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
- ◆ 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.
- ◆ Risques technologiques liés au gazoduc Etrez-Tersanne et à la canalisation de transport d'éthylène ETEL :  
 Dans la zone de dangers significatifs où des blessures irréversibles en cas d'accident sont à craindre (gazoduc : 545 mètres de part et d'autre de l'ouvrage, transport d'éthylène : 730 m), les projets de construction et d'aménagement doivent être soumis à l'avis du transporteur ou de l'exploitant de la canalisation de gaz.

## **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 :

### **1 - Dans le secteur Nd :**

- ◆ Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
  - l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité agricole, dans le respect des aspects architecturaux et 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 mesurée des constructions existantes, avec ou sans changements de destinations en vue de l'habitation ou de l'activité agricole, dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en plus de la surface de plancher existante avant extension à la date d'approbation du présent PLU, et dans le respect des aspects architecturaux initiaux.

- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ◆ Les constructions à usage de dépendance, séparées des bâtiments existants, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante située dans la même zone
- ◆ Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante située dans la même zone

## **2 - Dans les secteurs Nd et Np :**

- ◆ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- ◆ Les équipements d'infrastructure 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 et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
- ◆ Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol 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 et pluviales.

## **3 - Dans le secteur de carrière, sont autorisées :**

- le renouvellement et l'extension de carrières,
- les installations nécessaires à la gestion et l'exploitation des carrières autorisées,
- les activités économiques liées aux exploitations de carrières autorisées,

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

- \* 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.

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

### **\* Alimentation en eau potable**

Toute construction 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 et pour le seul usage agricole, 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 s'il existe.
- A défaut de réseau public, 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 le zonage d'assainissement, est admis.
- L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **\* Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Toutefois, 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.
- ◆ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.



- ◆ L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- ◆ Le principe demeure que :
  - ✓ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
  - ✓ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### **\* Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être établis en souterrain dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité des lieux l'exigent.

#### **\* Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **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 et aux réglementations en vigueur.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes : 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, une distance inférieure peut être admise en fonction de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle.

Il n'y a pas de règle pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

Toutefois, une distance inférieure peut être admise en fonction de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle.

## **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 du présent règlement.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertzienne, pylône, etc...).

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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, par sa modernité, 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 de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

**\* Spécificités pour la restauration du bâti ancien et notamment les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme :**

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel (ou de travaux), les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur : avant-toit très large recouvrant une galerie, en partie close de planches, soutenue par des piliers de pierre à corbeaux ou de bois, escaliers extérieurs, proportions des ouvertures (portes et fenêtres), aspects des menuiseries, volets et portes ...

Les cônes de vues sur ces constructions doivent être préservés.

**\* 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 et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les pans de toiture des constructions à usage d'activité agricole doivent avoir une pente de toit minimum de 15 %.  
Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

**\* 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.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments agricoles, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

\* **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.
- Les clôtures peuvent être constituées :
  - ♣ d'un grillage ou d'un treillis soudé plastifié,
  - ♣ d'un muret plein servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois.
 Elles peuvent être doublées d'une haie vive.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Tous types de clôtures autres que haies (grillages, grilles, clôtures en bois...) sont limités en hauteur à 1,40 mètre.
- 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 de bonne ordonnance en usage.

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

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

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

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET 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 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **\* Boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, une replantation devra être réalisée. Ceci sera indiqué dans la déclaration préalable que le pétitionnaire devra envisager.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

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

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

## ANNEXES - Définitions

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL (Articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme)**

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**

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 (A.F.U.)**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du 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.

**CAMPING (articles R 111-42 et suivants du code de l'urbanisme)****CARAVANE (art. R 111-37 à R 111-40, R 421-23 du code de l'urbanisme)**

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 période 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 (article L 421-4, R 421-2 et R 421-12 du code de l'urbanisme)**

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 (C.E.S.)**

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

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une 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, meubliers 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 (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme)**

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 (Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)**

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

## **EXPLOITATION AGRICOLE**

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

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.

## **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 Art. L 442-1 et R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme**

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 - Articles R 431-24 et 442-1 du code de l'urbanisme**

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.

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

### **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, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon leurs caractéristiques :

- \* terrains de camping,
- \* parcs résidentiels de loisirs,
- \* terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- \* parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
- \* aménagement d'un golf,
- \* aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
- \* garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
- \* affouillements et exhaussements des sols.

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

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. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).