



Dossier d'approbation



Février 2026



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

4a – Règlement écrit

## Douvres



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite le	17 Juin 2021
PLU approuvé par délibération le	26 Février 2026

**Rédaction** : Etienne POULACHON

**Cartographie** : Étienne POULACHON

**Photographie de couverture** : Mosaique Environnement



Agence Mosaique Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>1</b>
<b>LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLU.....</b>	<b>3</b>
• LE RAPPORT DE PRÉSENTATION .....	3
• LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	3
• LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	4
• LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE .....	4
• LES ANNEXES RÉGLEMENTAIRES .....	4
<b>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....</b>	<b>5</b>
<b>PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>5</b>
• SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE .....	5
• PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE .....	5
• ASSAINISSEMENT COLLECTIF .....	5
<b>DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....</b>	<b>6</b>
<b>RAPPEL DU DROIT DES TIERS .....</b>	<b>7</b>
<b>ORGANISATION DU RÈGLEMENT .....</b>	<b>7</b>
<b><u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES .....</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b>ADAPTATIONS MINEURS .....</b>	<b>11</b>
<b>DÉROGATION AU PLU .....</b>	<b>11</b>
<b>RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT À L'IDENTIQUE.....</b>	<b>12</b>
<b>RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS.....</b>	<b>12</b>
<b>TRAVAUX CONFORTATIFS ET D'AMÉNAGEMENT OU DE RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....</b>	<b>13</b>
<b>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À AUTORISATION PRÉALABLE OU DÉCLARATION .....</b>	<b>13</b>
<b>APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS ET AUX PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ..</b>	<b>13</b>
<b>AUTORISATIONS D'URBANISME.....</b>	<b>14</b>
• PERMIS DE DÉMOLIR .....	14
• RAVALEMENT DE FAÇADE .....	14
• CLÔTURE .....	15
<b>PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT .....</b>	<b>15</b>

• ÉLÉMENTS, ENSEMBLES PAYSAGERS ET ALIGNEMENTS D'ARBRES À PROTÉGER AU DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....	16
• BÂTIMENTS ET ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, SECTEURS D'INTÉRÊT PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	17
• EMBLEMES RÉSERVÉS.....	17
• TRAME PROVISOIRE D'INCONSTRUCTIBILITÉ DES ZONES AU .....	18
<b>SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE .....</b>	<b>19</b>
<b>RISQUES .....</b>	<b>20</b>
• LES RISQUES NATURELS.....	20
• LES RISQUES TECHNOLOGIQUES .....	22
<b>ZONES HUMIDES .....</b>	<b>23</b>
<b>DÉFENSE INCENDIE.....</b>	<b>23</b>
<b>LEXIQUE ET DÉFINITION.....</b>	<b>24</b>

## **ARTICLES 1 ET 2 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....32**

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>34</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>34</b>
<b>ZONE UA .....</b>	<b>41</b>
• CARACTÈRE DE LA ZONE .....	41
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	41
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION .....	42
<b>ZONE UB .....</b>	<b>44</b>
• CARACTÈRE DE LA ZONE .....	44
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	44
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION .....	45
<b>ZONE UE .....</b>	<b>47</b>
• CARACTÈRE DE LA ZONE .....	47
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	47
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION .....	48
<b>ZONE AU.....</b>	<b>50</b>
• CARACTÈRE DE LA ZONE .....	50
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	50
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION .....	50
<b>ZONE 2AUX.....</b>	<b>53</b>
• CARACTÈRE DE LA ZONE .....	53

• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	53
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	54
<b>ZONE A .....</b>	<b>56</b>
• CARACTÈRE DE LA ZONE .....	56
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	56
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	57
<b>ZONE N .....</b>	<b>60</b>
• CARACTÈRE DE LA ZONE .....	60
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	60
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	62

## **ARTICLES 3 À 5 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX ..... 66**

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>68</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>68</b>
<b>ZONES U ET AU.....</b>	<b>69</b>
• ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES .....	69
• ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	70
• ARTICLE 5 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE.....	72
<b>ZONES A ET N .....</b>	<b>73</b>
• ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES .....	73
• ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES .....	74
• ARTICLE 5 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE.....	75

## **ARTICLES 6 À 10 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ..... 76**

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>78</b>
<b>ZONE UA.....</b>	<b>78</b>
• ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 78	
• ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	79
• ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME TÈNEMENT.....	80
• ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL.....	80
• ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	80
<b>ZONE UB .....</b>	<b>81</b>
• ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 81	

• ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	81
• ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME TÈNEMENT.....	82
• ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL.....	82
• ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	83
<b>ZONE UE .....</b>	<b>84</b>
• ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 84	
• ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	85
• ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME TÈNEMENT.....	85
• ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL.....	85
• ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	86
<b>ZONE AU.....</b>	<b>87</b>
• ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 87	
• ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	87
• ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME TÈNEMENT.....	88
• ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL.....	88
• ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	88
<b>ZONE 2AUX.....</b>	<b>90</b>
• ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 90	
• ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	90
• ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME TÈNEMENT.....	91
• ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL.....	91
• ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	91
<b>ZONE A .....</b>	<b>92</b>
• ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 92	
• ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	93
• ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME TÈNEMENT.....	93
• ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL.....	93
• ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	94
<b>ZONE N.....</b>	<b>95</b>
• ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 95	
• ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	95
• ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME TÈNEMENT.....	96

• ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL.....	96
• ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	96

---



---

**98**

## **ARTICLES 11 À 12 – QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... 98**

INTRODUCTION.....	100
POUR TOUTES LES ZONES .....	100
• ARTICLE 11 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE LES CLÔTURES.....	100
• ARTICLE 12 – OBLIGATIONS EN TERMES DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	101

## **ARTICLES 13 À 15 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ..... 104**

INTRODUCTION.....	106
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	106
POUR TOUTES LES ZONES .....	109
• ARTICLE 13 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	109
• ARTICLE 14 – RÈGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	110
• ARTICLE 15 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT .....	111

## **ARTICLE 16 - STATIONNEMENT ..... 113**

INTRODUCTION.....	115
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	115
POUR TOUTES LES ZONES .....	116





# PRÉAMBULE

1





Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement est opposable à toute construction nouvelle ou tout aménagement de construction existante, ainsi qu'aux aménagements et autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

## LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol. Le PLU est composé des documents suivants :

- **Le rapport de présentation**

Le contenu du rapport de présentation est défini à l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme :

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. ».*

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Il est défini en ces termes par l'article L. 151-5 dans le code de l'urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement*

commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

- **Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)**

Codifiées aux articles L151-6 à L151-7-2, elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le renouvellement et le développement du village dans une logique de projet. Les OAP sont donc opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. L'obligation de compatibilité se définit d'abord négativement par rapport à celle de conformité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Au contraire, celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Un écart mineur par rapport aux dispositions fixées est donc toléré, dès lors que l'esprit des dispositions définies dans les OAP est respecté.

- **Le règlement écrit et graphique**

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, "le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme. "

Il fixe les dispositions applicables pour les projets d'aménagement et de construction sur le territoire de la commune. Il se compose d'une partie rédigée (le règlement écrit), et d'une partie graphique (le règlement graphique).

Le règlement du PLU comporte des annexes. Ces annexes sont opposables au même titre que les dispositions du règlement écrit et graphique.

- **Les annexes règlementaires**

Conformément aux articles R151-51 à 53 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit contenir un certain nombre de documents annexes qui s'imposent à lui. On y retrouve les différentes servitudes et contraintes liées aux risques naturels ou technologiques, aux bruits et nuisances sonores, aux infrastructures de transport de l'énergie (électricité, gaz), etc.

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Douvres**.

## PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

- **Servitude d'utilité publique**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier de PLU,

- **Patrimoine archéologique**

En application des articles L153-14 et R151-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'archéologie ;

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du même code, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

- **Assainissement collectif**

L'article L.133-1 du code de la santé publique qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois le syndicat d'assainissement peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installations réglementaires d'assainissement non collectif.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (**U**), en zone à urbaniser (**AU**), en zones agricoles (**A**) et en zone naturelles et forestières (**N**), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du dossier. Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

### 1 - Les zones urbaines sont :

- La zone **UA** correspondant aux zones de centre ancien patrimonial où le bâti est dense et le plus souvent en ordre continu ;
- La zone **UB** correspondant aux zones urbaines moyennement denses à dominante d'habitat dans la continuité ou à proximité du centre-bourg ;
- La zone **UE** correspondant aux zones vouées à l'accueil d'équipements.

### 2 - Les zones à urbaniser sont :

- La zone **AU** correspond aux zones à vocation principale d'habitat réservée à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et ouvertes à l'urbanisation,
- La zone **AUX** correspond aux zones à vocation principale d'activités réservée à l'urbanisation future encore non ouverte à l'urbanisation.

### 3 - Les zones agricoles sont :

La zone **A** correspond à des zones naturelles qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend :

- Un secteur **Ape** correspondant aux secteurs inconstructibles pour la protection des paysages et des corridors écologiques.

### 4 - Les zones naturelles ou forestières sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- Un **STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) **NI**, exclusivement destinée à l'accueil d'équipements de loisirs.

## RAPPEL DU DROIT DES TIERS

Il est rappelé que les autorisations au titre du droit des sols (Permis de construire, Déclaration de travaux) sont délivrées sur la base des règles d'urbanisme et **toujours sous réserve de l'application du droit des tiers.**

## ORGANISATION DU RÈGLEMENT

Le règlement s'organise autour de deux grandes parties :

- DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES
- DISPOSITIONS PAR ZONE

Il est accompagné d'un glossaire.





## DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

2





## ADAPTATIONS MINEURS

Les dispositions des articles 4 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (articles L.152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 1 à 15 des règlements de zone, à l'exception des interdictions édictées à l'article 2 de ces règlements, sont possibles lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par « adaptations mineures », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### Article L152-3 – Adaptations mineures :

*« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes... ; »*

## DÉROGATION AU PLU

Conformément à l'article L 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

**Article L152-4 – Dérogation :**

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose (Article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

## RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT À L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent néanmoins être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU, notamment dans le respect du Plan de Prévention des Risques applicable.

## RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Conformément à l'article L. 111-23, il peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme, 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.

## TRAVAUX CONFORTATIFS ET D'AMÉNAGEMENT OU DE RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine sont autorisés.

Conformément à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement.

## OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À AUTORISATION PRÉALABLE OU DÉCLARATION

Outre les constructions et occupations soumises au régime du permis de construire ou du permis d'aménager, certaines occupations ou utilisations du sol sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Parmi elles figurent notamment :

- Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

## APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS ET AUX PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de **dix années** à compter de la délivrance du permis d'aménager

S'agissant de l'application de l'article R.151-21 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, il est précisé que les règles édictées par le présent règlement seront appréciées au regard des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres), sauf en cas de disposition contraire prévue explicitement par le règlement spécifique de chaque zone.

## AUTORISATIONS D'URBANISME

- **Permis de démolir**

Pour rappel le permis de démolir est exigible dans les périmètres suivants :

### **Article R 421-28 – Permis de démolir obligatoire**

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

**a)** Située dans le périmètre d'un **site patrimonial remarquable** classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;

**b)** Située dans les **abords des monuments historiques** définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

**c)** Située dans le **périmètre d'une opération de restauration immobilière** définie à l'article L. 313-4 ;

**d)** Située dans **un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement** en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

**e)** Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu **en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23**, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Par ailleurs, le permis de démolir peut avoir été institué par une **délibération du conseil municipal sur tout ou partie de la commune**, comme prévu par :

### **Article R 421-27 – Permis de démolir institué par la commune**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir

- **Ravalement de façade**

L'article R 421-17 du code de l'urbanisme prévoit que les travaux de ravalement n'ont pas besoin d'être précédés d'une déclaration préalable.

Toutefois, le code de l'urbanisme prévoit que Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement

doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

### **Article R 421-16 – Déclaration préalable**

*e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.*

- **Clôture**

Pour rappel, pour poser une clôture, il convient de respecter les règles d'urbanisme du présent PLU et les règles d'implantation par rapport aux limites de terrain voisin et au domaine public que celle-ci doit être précédée ou non d'une déclaration préalable.

Pour rappel la déclaration préalable est exigible dans les périmètres suivants

### **Article R 421-12 – Déclaration préalable pour clôture**

*Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

**a)** *Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;*

**b)** *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*

**c)** *Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*

**d)** *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

À noter que, selon l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration préalable.

## **PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT**

Les dispositions graphiques et écrites du règlement ont la même valeur juridique. Les premières s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques. La présente section définit les outils utilisés, la

localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

- **Éléments, ensembles paysagers et alignements d'arbres à protéger au de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

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

Cet outil permet de repérer les éléments de patrimoine naturel à préserver pour des motifs liés plus particulièrement à des fonctionnalités environnementales : corridors écologiques, milieux humides, mares, structures bocagères, tourbières...

Les objectifs généraux de l'outil sont la préservation du patrimoine naturel : assurer sa pérennité, préserver son intégrité, maintenir les fonctionnalités environnementales.

Les éléments à protéger sur la commune exclusivement à la ripisylve des cours d'eau. Ils sont identifiés et localisés au règlement graphique à la fois pour leur valeur paysagère et pour leur fonction écologique conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. À ce titre, ils doivent être conservés en l'état.

Les ensembles et éléments paysagers ou alignements d'arbres repérés au règlement graphique sont protégés et font l'objet des prescriptions suivantes :

Arbres et bosquets constituant un alignement ou une haie :

- Interdiction de les arracher, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.
- En cas de destruction, même partielle, une compensation sera exigée en reconstituant une équivalence de houppier, et en conservant une logique de linéaire, ou à défaut, sur l'unité foncière.

Parcs, cœurs d'ilots et jardins :

- Interdiction de les arracher, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.
- Conservation de l'aspect végétal dominant : le terrain doit rester majoritairement végétalisé. Les constructions ou surfaces imperméables sont autorisées dans la limite de 15 % de la surface concernée. Un dépassement pourra être accordé en fonction des besoins du projet et de la configuration de la parcelle

- **Bâtiments et éléments d'intérêt patrimonial, secteurs d'intérêt protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments ou éléments présentant un intérêt architectural et patrimonial, ainsi que certains secteurs d'intérêt font l'objet de mesures de protections réglementaires. Il s'agit :

- D'un ensemble patrimonial historique ;
- De constructions remarquables par leur architecture ;
- D'éléments du patrimoine vernaculaire (four, lavoir...) ;

Les éléments cités ci-avant sont localisés et répertoriés numériquement au plan de zonage. Leur liste et description figure également dans le cahier dédié au repérage des éléments inscrit au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif est d'assurer leur protection et leur mise en valeur.

Pour cela, tout travaux ayant pour effet de modifier une construction d'intérêt, un élément patrimonial ou un secteur d'intérêt repérés au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux, conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, et doivent respecter les prescriptions définies ci-après. De plus, toute démolition totale ou partielle est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les bâtiments et éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, identifiés au règlement graphique et participant à la préservation des caractéristiques culturelles, patrimoniales, historiques, architecturales et identitaires de la commune doivent être maintenus. Il est interdit de les démolir.

En cas d'intervention sur les bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial, les travaux devront tendre vers une sauvegarde et une mise en valeur des caractéristiques architecturales existantes (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, couleur, etc...).

Les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différence avec la construction d'origine conduisent à une altération significative des bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial sont interdits.

Les nouvelles constructions et les extensions implantées sur la même unité foncière qu'un bâtiment ou élément d'intérêt patrimonial doivent être conçues de façon à ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial du bâtiment ou élément repéré au plan de zonage.

- **Emplacements réservés**

Selon l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :  
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;  
 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;  
 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;  
 (...)  
 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul. »

L'Emplacement Réservé correspond à une servitude qui permet de désigner une emprise foncière délimitée par un Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi) dans l'objectif d'une affectation prédéterminée. Cela permet donc de figer la destination d'un foncier pour ce à quoi la commune l'a destiné, pour des motifs d'intérêt général.

Cet outil permet de réserver des emprises foncières, notamment pour la réalisation :

- De voies et d'ouvrages publics : élargissement de voirie, création parking, création de voies douces...
- D'installations d'intérêt général : création d'un équipement, agrandissement des équipements scolaires, du cimetière...
- D'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques
- De programme de logements en lien avec la mixité

Sur les terrains désignés, aucun aménagement autre que ce pourquoi ils sont réservés ne peut être mis en œuvre.

En ce sens, les emplacements réservés sont des servitudes encadrant la constructibilité d'un secteur. La mise en place d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur son, ou, une partie de son terrain. Ces derniers permettent, ainsi, d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis, et dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction.

En contrepartie de cette servitude, les propriétaires concernés par la mise en place d'emplacement réservé sur leur terrain peuvent adresser une mise en demeure d'acheter au bénéficiaire

L'identification des secteurs se fait graphiquement sur le plan de zonage et fait aussi l'objet d'une liste et d'un cahier des emplacements réservés qui les présentent graphiquement en indiquant pour chacun sa destination, sa superficie, son bénéficiaire et les parcelles concernées.

### • **Trame provisoire d'inconstructibilité des zones AU**

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est subordonnée à la mise aux normes, à l'extension ou à la création de la station d'épuration assurant le traitement des eaux usées du secteur. Aucun permis de construire ne peut être délivré tant que la capacité de la station n'est pas reconnue suffisante et conforme à la réglementation.

## SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes d'utilité publique suivante :

- Servitude EL11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération ;
- Servitude de type I4 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité ;
- Servitude PM1 relative aux plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plan de prévention de risques miniers (PPRM) ;
- Servitude PT1 relative à la protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques ;
- Servitude PT2 relative à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles ;
- Servitude T4 relative à l'aéronautique de balisage ;
- Servitude T5 relative à l'aéronautique de dégagement.

Chacune de ses servitudes est décrite plus précisément en annexe du présent dossier de PLU.

Information concernant la servitude I4 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité :

- Dispositions générales :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent ainsi dans la « sous-destination » réseaux et infrastructures énergétiques et assimilées (4° de l'article R. 151-28 du Code). À ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- Dispositions particulières : Pour les lignes électriques HTB

- S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons donc de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

- S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

## RISQUES

- **Les risques naturels**

### **Risque inondation et mouvements de terrain**

La commune, selon le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM01 du 15/11/2021), est exposée aux deux types de crues, de plaine (écoulement relativement lent) et à écoulement rapide.

De même, Douvres est couverte par un Plan de Prévention des Risques (PPR) « Inondations et mouvements de terrains » approuvé le 15 Février 2005 qui est inscrit dans les annexes du PLU.

Une modification du plan de zonage a été approuvée le 20 Janvier 2014.

- **Les zones rouges :**

Celui-ci renseigne des zones rouges, inconstructibles au niveau des pentes des contreforts du Bugey, partie centrale-est de la commune et des cours d'eau.

Les zones rouge Tr (ruissellement pluvial péri-urbain) correspondent à une largeur de 5 à 10 mètres de part et d'autre des berges de ces cours d'eau. Seuls les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes à la publication du PPR sont autorisés.

Les zones rouge Rg (glissements de terrain) interdisent tous types de constructions, travaux, installations à l'exception de ceux nécessaires comme l'épandage superficiel des eaux usées, la réalisation de puits perdus, les travaux de canalisations... ainsi que ceux concernant l'agriculture (à condition qu'ils ne conduisent pas à une occupation humaine).

- **Les zones bleues :**

Des zones bleues, de prescriptions sont indiquées au pied des pentes, à l'ouest ainsi qu'au nord au niveau de la Cozance et du ruisseau de Chamberreau. Des constructions peuvent

être réalisées au sein de ces zones à condition de respecter certaines règles d'urbanisme et de construction.

Concernant les zones bleues Bt (ruissellement pluvial péri-urbain), ces règles fixent la cote de référence (cote du terrain + 50cm) et encadrent les aspects techniques (dispositions sur le matériel électrique...) et de construction (résistance à la pression de l'écoulement...).

Les zones bleues Bg1 et Bg2 (glissements de terrain) sont interdites à certains travaux de remblaiement, d'excavation et d'affouillement, ainsi qu'aux dépôt et stockage de matériaux lourds, et à l'épandage d'eau à la surface du sol ou son infiltration.

D'une manière générale, les aménagements envisagés ne doivent en aucun cas aggraver les risques et leurs effets.

### **Risque de retrait-gonflement des argiles**

La notion de retrait – gonflement des argiles désigne les mouvements alternatifs, et parfois répétés dans le temps, de retrait et de gonflements du sol respectivement associés aux phases de sécheresses et de réhydratation de sols « gonflants » ou « expansifs ». La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque celle-ci augmente, le sol devient davantage souple et son volume augmente, provoquant ainsi le phénomène de gonflement des argiles.

Au contraire, un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui deviendra dur et cassant, provoquant un phénomène de rétractation ou de retrait des argiles

La commune est dans son ensemble exposée au risque de retrait-gonflement des argiles. Le DDRM indique que la commune a fait l'objet d'au moins 3 arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle de cet aléa suite aux épisodes de sécheresse entre 2016 et 2020.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- À la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols définit les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Les communes concernées par une exposition moyenne figurent sur la carte située dans les annexes informatives.

## **Risque sismique**

Un séisme (ou tremblement de terre) se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie cumulée par les contraintes exercées sur les roches, provoquant des fractures de celles-ci en profondeur, le long d'une faille généralement préexistante. 5 niveaux de risques sont définis, de 1 à 59.

L'aléa sismique est de 3 sur l'ensemble du territoire communal, ce qui correspond à une sismicité modérée.

## **Risque Radon**

Le radon est un gaz naturel radioactif produit surtout par certains sols granitiques. A l'air libre, le radon est dilué par les vents, mais dans l'atmosphère plus confinée d'un bâtiment, il peut atteindre des concentrations élevées. Il est considéré aujourd'hui comme la source principale d'exposition de l'homme aux rayonnements ionisants d'origine naturelle.

L'ensemble du territoire communal est situé en catégorie 1 pour le potentiel radon, soit des concentrations et un risque faible.

- **Les risques technologiques**

## **Risque minier**

À l'arrêt de l'exploitation des mines souterraines, et en dépit des travaux de mise en sécurité, peuvent se produire trois types de mouvements résiduels de terrain. Des effondrements localisés ou généralisés et des affaissements. Les dommages peuvent être importants et affecter les bâtiments, la voirie ainsi que les réseaux notamment de gaz et d'eau.

Sur la commune de Douvres, nous retrouvons une exploitation souterraine au quartier Saint-Pierre où l'environnement géologique y est particulièrement sensible au risque de mouvement de versant. Ainsi :

- Des aléas effondrements localisés de niveau faible ont été considérés au droit des travaux avérés peu profonds de l'exploitation du quartier Saint-Pierre et de ses anciennes fendues de reconnaissance, remblayées.
- Un aléa effondrement localisé de niveau moyen a été considéré au droit de la fendue principale d'exploitation encore ouverte et ennoyée.
- Des aléas tassements de niveau faible ont été retenues au droit des enveloppes des 3 secteurs de recherches identifiés.

## ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Les zones humides doivent être strictement préservées. Dans ces zones :

- Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;
- Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).

## DÉFENSE INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.

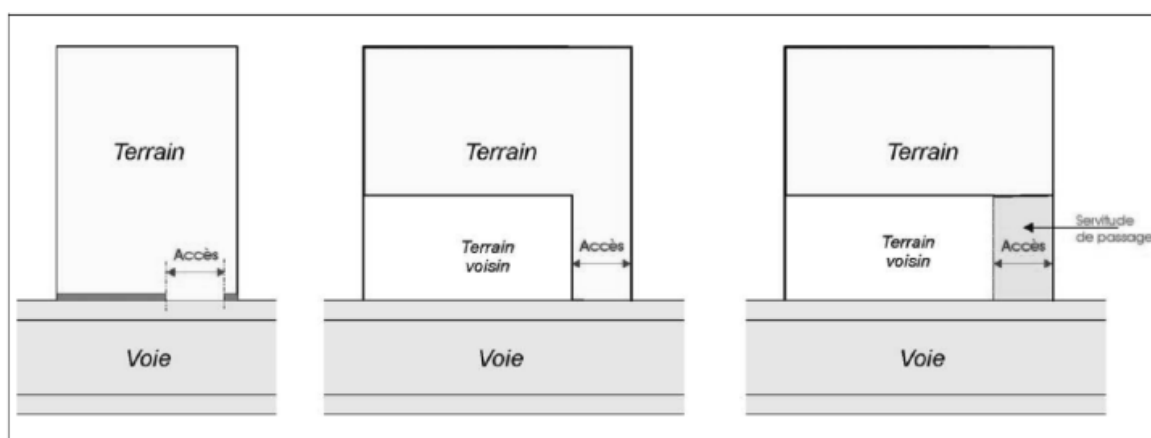
Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## LEXIQUE ET DÉFINITION

### **Accès**

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie\*, publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur un fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain de l'opération depuis les voies et emprises publiques.



### **Acrotère**

Saillie\* verticale d'une façade\*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

### **Alignement**

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public\* routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLUi, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- Le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- Les emprises publiques\* et les propriétés privées riveraines ;
- Un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- Les voies\* privées et les propriétés privées riveraines.

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Sont considérées comme des annexes, les constructions tout à la fois :

- Située sur le même terrain d'assiette que la construction principale\* ;
- Non contiguë à la construction principale, sauf à être relié à cette dernière par un simple auvent ou porche ;
- Dont l'usage est accessoire à la construction principale (garage, carport, abri de jardin / bois, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, etc.).

### **Arbre de haute tige**

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur sous couronne à maturité.

La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogues pépiniéristes, etc.)

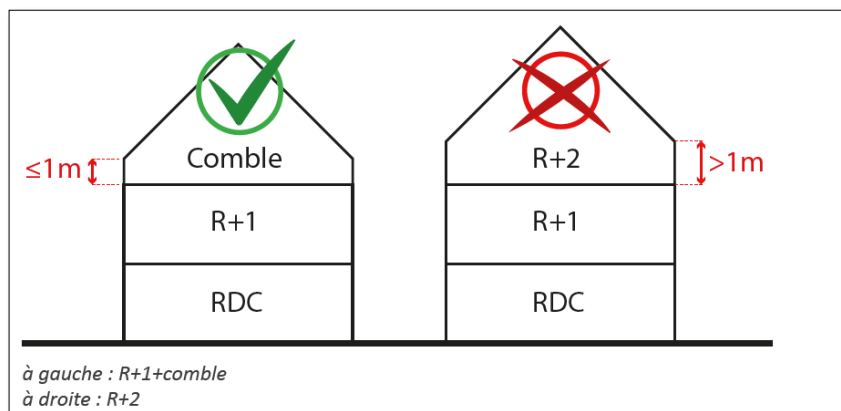
### **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol définit la superficie maximum du tènement ou de la parcelle qui peut recevoir un volume construit. Un coefficient de 0,3 indique que 30% seulement de la parcelle ou du tènement peut recevoir un volume construit.

### **Comble**

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture ; volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher haut du dernier étage de la construction. On utilise couramment le terme au pluriel, les combles, pour désigner un tel espace, qu'ils soient aménagés ou non.

Sont considérés comme « combles » (aménagés ou non) au sens du présent règlement les espaces sous toiture dont la hauteur du mur de dératellement n'excède pas 1 mètre. S'il dépasse cette cote, le comble sera alors considéré comme un niveau / un étage à part entière.



### **Configu**

Des constructions\* ou terrains sont contigus lorsqu'une façade\*, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

### **Domaine public**

Ensemble des biens appartenant à une personne publique et qui sont affectés soit à l'usage direct du public, soit à un service public dès lors qu'ils sont aménagés afin de permettre l'exécution des missions de ce service.

### **Égout de toiture**

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit, à l'opposé du faitage. En cas de toiture plate, l'égout correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction\*, d'une hauteur supérieure à 0,60 m au-dessus du sol existant avant travaux. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Emprises publiques**

Les emprises publiques correspondent aux espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies\* publiques. Elles font ainsi référence, de façon non exhaustive, aux places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, équipements publics, etc.

**Espaces boisés classés (EBC)**

Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement. Au niveau des EBC sont interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**Espace de pleine terre**

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable à 100 % ;
- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- Il doit recevoir des plantations.

**Exhaussement**

Remblais ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

**Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade / pignon**

La façade caractérise chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles se distinguent le plus souvent en une façade principale, une façade arrière et des façades latérales, communément appelées pignons. Le terme de façade principale s'entend ici comme caractérisant la façade la plus proche des emprises ou voies\* desservant la construction\* ou sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.

**Front bâti**

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres), à l'alignement\* ou suivant un léger recul\*, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).

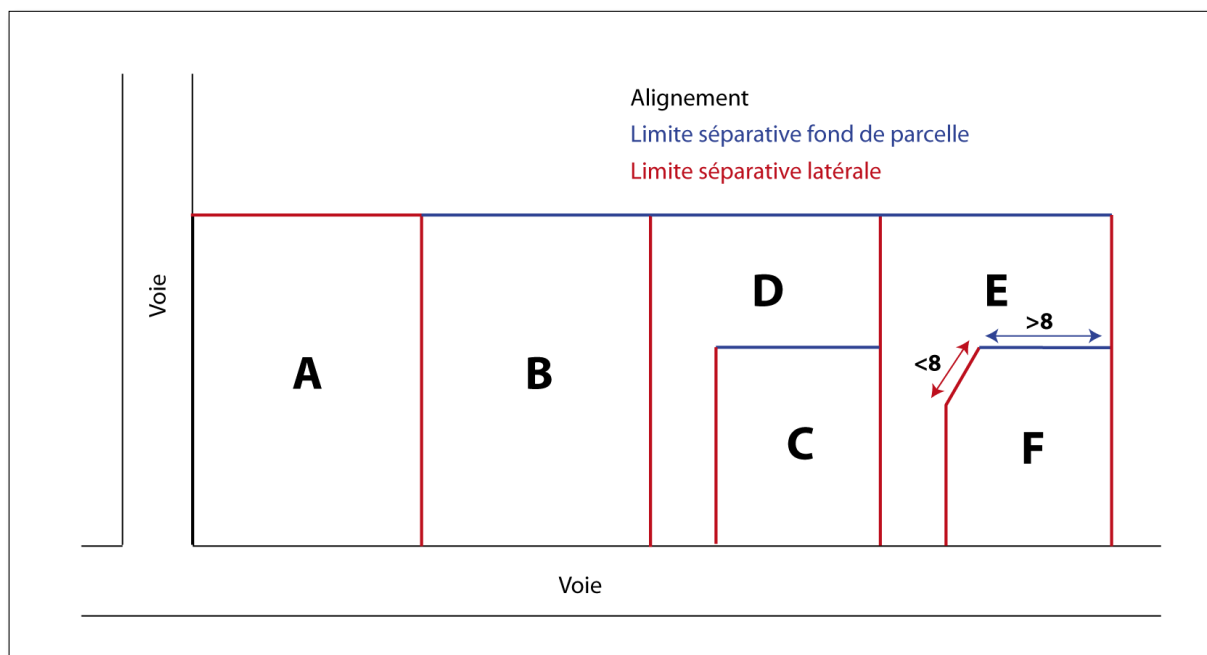
### **Limite séparative**

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière\*, hormis celle la séparant de l'alignement\*. Ces limites séparatives peuvent être distinguées en « limites séparatives latérales » et « limites de fond de parcelle ».

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

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

Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui sont délimitées à leurs extrémités par une limite séparative latérale. Ainsi, dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies\*, cette disposition ne s'applique pas.



### **Mutualisation du stationnement**

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

### **Plan de prévention des risques naturels**

Le PPRN est établi sous la responsabilité du préfet. Il permet de délimiter les zones à risques (inondation) et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires. Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique. En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

**Récupération des eaux pluviales**

Cela consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel ou au réseau. **Attention : ces dispositifs ne sont pas des dispositifs de rétention.**

**Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non un changement de destination.

**Rétention des eaux pluviales**

Cela vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel ou au réseau. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini.

**Sol ou terrain naturel**

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction\* avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Pour tout Permis de Construire, il sera exigé les cotes NGF sur les plans, y compris en limite de propriété.

**Stationnements automobiles**

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m<sup>2</sup> (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès\*.

**Surface de plancher**

*R111-22 Code Urbanisme :*

La surface de plancher de la construction\* est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des façades\* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes\* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Toiture terrasse**

Couverture horizontale d'une construction\* pouvant accepter une pente inférieure à 4 %.

### **Voies / voiries**

Les voies comprennent les espaces publics et privés, affectés à tous types de déplacements (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les circulations autonomes, spécifiquement dédiés aux modes actifs (piéton, vélo, ...) et présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.





## ARTICLES 1 ET 2 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉ

3





## INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 1 et 2, à savoir :

### **Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

### **Article 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### **1. Constructions - Destination / Sous destination**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Il est prévu que la définition de ces destinations et sous destination soit précisée au sein d'un lexique national. Ce lexique a été défini par Arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Sur la base de ce dernier, la définition des destinations et sous destinations retenu par le PLU est précisée comme suit :

#### **1.a - Exploitations agricoles ou forestières :**

Exploitations agricoles : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. 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.

#### **Article L 311-1 – Définition des activités agricoles :**

*« 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 d'exploitations agricoles. 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... »*

Exploitations forestières : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### **1.b - Habitation :**

Constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable.

Logement : espace permettant de loger des habitants d'une commune et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs...) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements. Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; ainsi que les gîtes jusqu'à 15 personnes.

Hébergement : Cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs, des résidences autonomie mais aussi des logements d'urgence. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.

### **1.c - Commerces et activités de services :**

Regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Cette destination comprend les six sous destinations suivantes :

Artisanat et commerces de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination (*liste non exhaustive*) :

- Alimentaire :
  - alimentation générale ;
  - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
  - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
  - caviste ;
  - produits diététiques ;
  - primeurs ;

- point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile....
- Non alimentaire :
  - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
  - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
  - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
  - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
  - divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...
  -

Restauration : établissement destiné à la restauration ouverte et à la vente directe de repas et/ou des boissons (restaurant, bar café...) pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination (*liste non exhaustive*) :

- avocat, architecte, médecin...;
- bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
- reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier...
- banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ...
- laboratoire d'analyse, ou radiologie ...
- établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...)... ;

Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (hôtel, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, village et maisons familiales de vacances...)

Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### **1.d - Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général. Cette destination comprend les six sous destinations suivantes :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Lieux de culte : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### **e - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle. Cette destination comprend les quatre sous destinations suivantes :

Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle peut inclure, au sein du volume des constructions principales, des surfaces dédiées à la démonstration (show-room) ;

Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.

Bureaux : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisines dédiées à la vente en ligne : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

## 1.f – Tableau résumant les destinations et sous-destinations

<b>Exploitation agricole et forestière</b>
Exploitation agricole
Exploitation forestière
<b>Habitation</b>
Logement
Hébergement
<b>Commerce - activités de service</b>
Artisanat - Commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activité de service avec clientèle
Hébergement hôtelier et touristique
Cinéma
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacle
Équipements sportifs
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>
Industrie
Entreprôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **2. Aménagement**

Le Code de l'Urbanisme détermine aussi, hors constructions, les aménagements et utilisations du sol devant faire l'objet d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. L'interdiction de certains de ces aménagements peut être prévu dans certaines zones du PLU :

- \* Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- \* Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- \* Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- \* Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- \* Aménagement d'un golf,
- \* Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- \* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- \* Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- \* L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

## **3. Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone**

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

## ZONE UA

- **Caractère de la zone**

La zone **UA** correspond aux zones de centre ancien patrimonial où le bâti est dense et le plus souvent en ordre continu.

Ils ont vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdite celle à sous-destination du :

Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », est interdite celle à sous-destination de :

Entrepôt

### **Pour les aménagements**

\* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire (voir Plan de Prévention des Risques)

\* Le dépôt de véhicules

\* Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées

\* La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (mobil home, yourte, tiny house...)

\* La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger

- **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

### **Pour les constructions admises sous conditions**

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

- À condition de ne pas nuire à la tranquillité des quartiers environnants

- À condition que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.

### **Prise en compte des Orientations d'Aménagements et de programmation**

Quelques secteurs sont repérés comme faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans ce cas, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

	UA		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE UB

- **Caractère de la zone**

*La zone **UB** correspond aux zones urbaines moyennement denses à dominante d'habitat dans la continuité ou à proximité du centre-bourg ;*

*Ils ont vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.*

*La forme urbaine relève le plus souvent du tissu pavillonnaire.*

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdite celle à sous-destination du :

Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », est interdite celle à sous-destination de :

Entrepôt

### **Pour les aménagements**

\* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire (voir Plan de Prévention des Risques)

\* Le dépôt de véhicules

\* Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées

\* La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (mobil home, yourte, tiny house...)

\* La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger

- **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

**Pour les constructions admises sous conditions**

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

- À condition de ne pas nuire à la tranquillité des quartiers environnants
- À condition que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.

**Prise en compte des Orientations d'Aménagements et de programmation**

Quelques secteurs sont repérés comme faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans ce cas, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

	UB		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE UE

- **Caractère de la zone**

La zone **UE** correspond aux zones urbaines vouées à l'accueil d'équipements.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination d'« **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

Logement

Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activité de service avec clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisines dédiées à la vente en ligne

### **Pour les aménagements**

\* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire (voir Plan de Prévention des Risques)

- **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

Aucune.

	UE		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE AU

- **Caractère de la zone**

La zone **AU** correspond au secteur de développement futur à destination d'habitat.

- **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », est interdite celle à sous-destination de :

Entrepôt

### **Pour les aménagements**

\* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire (voir plan de Prévention des Risques)

- **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

Pour les constructions à destination d'« **Habitation** », sont admises sous condition celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

- À condition d'être compatible avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », sont admises sous condition celles à sous-destination de :

Artisanat – Commerce de détail – Restauration - Activité de service avec clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma

- À condition d'être compatible avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

Pour les constructions à destination de « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont admises sous condition celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées - Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacle - Équipements sportifs - Lieux de culte – Autres équipements recevant du public

- À condition d'être compatible avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire », sont admises sous condition celles à sous-destination de :

Industrie – Bureau - Centre de congrès et d'exposition - Cuisines dédiées à la vente en ligne

- À condition d'être compatible avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

	AU		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE 2AUX

- **Caractère de la zone**

La zone **2AUX** correspond au secteur de développement futur à destination d'activités économiques encore non ouvert à l'urbanisation.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination d'« **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de détail

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacle

Équipements sportifs

Lieux de culte

Autres équipements recevant du public

## **Pour les aménagements**

\* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire (voir plan de Prévention des Risques)

- **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

Pour les constructions à destination d'« **Habitation** », est admise sous condition celle à sous-destination de :

### Logement

- À condition d'être directement liées à l'activité, destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Le volume de l'habitation doit être intégré au volume du bâtiment d'activité.

	2AUX		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE A

- **Caractère de la zone**

La zone **A** correspond aux espaces naturels de la commune qui sont à protéger de l'urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur :

- **Ape** qui correspond à la sous-trame agricole pour la prise en compte d'enjeux paysagers et de corridors écologiques où la constructibilité est interdite.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de **« Exploitation agricole et forestière »**, est interdite celle à sous-destination de :

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de **« Commerce et activités de service »**, est interdit celle à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activité de service avec clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Pour les constructions à destination de **« Équipements d'intérêt collectif et services publics »**, sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacle  
Équipements sportifs  
Lieux de culte  
Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

Industrie  
Entrepôt  
Bureau  
Centre de congrès et d'exposition  
Cuisines dédiées à la vente en ligne

### **Pour les aménagements**

\* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire (voir plan de Prévention des Risques)

### **Dans le secteur Ape**

Pour les constructions, toutes les destinations sont interdites.

- **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

### **Les constructions admises sous conditions**

Pour les constructions à destination de « Habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

#### Logement - Hébergement

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les **nouvelles constructions** à destination de logement sont admises à condition :
  - D'être destinées au logement des exploitants dont la présence permanente sur le site d'exploitation est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations ;
  - De ne pas dépasser une surface totale de plancher de 200 m<sup>2</sup> ;
  - D'être implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants ou autorisés dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  
- Les **extensions** des bâtiments d'habitation, liées ou non à une activité agricole, sont admises sous les réserves cumulatives suivantes :
  - Le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande ;
  - L'emprise au sol du bâtiment existant doit être supérieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  - L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 250 m<sup>2</sup> ;
  - L'extension ne doit pas être supérieur à 50% de la surface de plancher existante ;
  - Les travaux projetés ne doivent pas créer de logement supplémentaire ;
  
- Les **annexes** des bâtiments d'habitation, liées ou non à une activité agricole, sont admises sous les réserves cumulatives suivantes :
  - La distance maximale par rapport à la construction principale ne doit pas excéder 30m, y compris pour les piscines. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin.
  - L'emprise au sol totale des annexes ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>. Cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines ;
  - Leur hauteur ne doit pas excéder 3,5m.

Pour les constructions à destination de « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Les constructions sont autorisées à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

### **Avis de la CDPENAF**

Toutes constructions nouvelles ou extensions et annexes de bâtiments existants feront l'objet d'un avis de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

	A		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

## ZONE N

- **Caractère de la zone**

La zone **N** comprend les secteurs à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- **NI** destinée à l'accueil d'équipements de loisirs.

**Ape** qui correspond à la sous-trame agricole pour la prise en compte d'enjeux paysagers et de corridors écologiques où la constructibilité est interdite

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Pour les constructions**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », est interdite celle à sous-destination de :

Exploitation agricole

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activité de service avec clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Pour les constructions à destination de « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées  
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale  
Salles d'art et de spectacle  
Équipements sportifs  
Lieux de culte  
Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

Industrie  
Entrepôt  
Bureau  
Centre de congrès et d'exposition  
Cuisines dédiées à la vente en ligne

### **Pour les aménagements**

\* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire (voir plan de Prévention des Risques)

### **Dans le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées NL**

Pour les constructions, toutes les sous-destinations sont interdites sauf les suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilée ;
- Équipements sportifs ;
- Autres équipements recevant du public.

- **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

### **Les constructions admises sous conditions**

Pour les constructions à destination de « Habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

#### Logement - Hébergement

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les **extensions** des bâtiments d'habitation, liées ou non à une activité agricole, sont admises sous les réserves cumulatives suivantes :
  - Le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande ;
  - L'emprise au sol du bâtiment existant doit être supérieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  - L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 250 m<sup>2</sup> ;
  - L'extension ne doit pas être supérieur à 50% de la surface de plancher existante ;
  - Les travaux projetés ne doivent pas créer de logement supplémentaire ;
- Les **annexes** des bâtiments d'habitation, liées ou non à une activité agricole, sont admises sous les réserves cumulatives suivantes :
  - La distance maximale par rapport à la construction principale ne doit pas excéder 30m, y compris pour les piscines. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin.
  - L'emprise au sol totale des annexes ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>. Cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines ;
  - Leur hauteur ne doit pas excéder 3,5m.

Pour les constructions à destination de « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

#### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Les constructions sont autorisées à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

### **Avis de la CDPENAF**

Toutes constructions nouvelles ou extensions et annexes de bâtiments existants feront l'objet d'un avis de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

	N		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerce - activités de service</b>			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			





## ARTICLES 3 À 5 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

4





## INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 3, 4 et 5, à savoir :

### **Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées**

### **Article 4 – Desserte par les réseaux**

### **Article 5 – Infrastructures et réseaux de communication**

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### **Article L111-1 – Absence de réseaux**

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

### **Règlement départemental de voirie**

Il convient de rappeler que le Code de la voirie routière, et plus particulièrement de la police de conservation, s'impose à chacun.

Pour tout aménagement situé en bordure d'une route départementale, il convient, en sus du présent règlement de se reporter au règlement départemental de voirie. Vis-à-vis des règles de construction, les dispositions du règlement départemental de voirie relative aux obligations des riverains du domaine public concernent en particulier les points suivants :

1. Clôture / palissade / barrière
2. Clôture agricole / clôture électrique
3. Implantation d'un portail
4. Plantations riveraines
5. Mur
6. Droit d'accès – interdictions
7. Servitudes de dégagement de visibilité

### **Fossé d'écoulement et permission de voirie**

Lorsque cela est rendu nécessaire par la présence d'un fossé d'écoulement en limite de propriété avec le domaine public, il revient au bénéficiaire de l'autorisation d'assurer l'accès à la parcelle, en aménageant le franchissement dudit fossé par busage. Au préalable, le propriétaire devra solliciter, auprès de l'autorité compétente, une permission de voirie pour occupation du domaine public.

## ZONES U ET AU

### • **Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés 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, des engins de déneigement, et des camions de ramassage des ordures ménagères.

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 cet 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 d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 ou augmentant fortement l'artificialisation des sols.

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.

#### **Voirie**

Pour toute voie ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules cités ci-dessus puissent faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## • **Article 4 – Desserte par les réseaux**

### **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 de l'alimentation humaine. La création et l'utilisation de l'eau d'un puits ou d'un forage sont soumises à déclaration ou autorisation selon les réglementations en vigueur (y compris le pompage dans la Cozance).

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 eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (d'origine artisanale ou agricole) 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.

### **Assainissement eaux pluviales et ruissèlement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. De plus, une gestion intégrée des eaux pluviales répondant aux principes de ralentir et stocker devra être mise en place, selon la configuration du terrain.

Les eaux pluviales doivent être récupérées par un caniveau-grille raccordé sur le réseau communal en limite de la voie publique lorsque la voie est en contrebas.

Pour chaque opération, il doit être prévu un bassin de rétention ou tout autre technique de gestion intégrée des eaux pluviales répondant aux principes de ralentir, stocker, et traiter la pollution. Pour toute nouvelle construction, un réservoir tampon (stockage temporaire), adapté à la surface étanchée (à minima de 3M3) et avec une Q fuite de 3 l/s, devra être installé pour ralentir les arrivées d'eaux pluviales dans les réseaux.

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.

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

### **Électricité, télécommunication et autres réseaux câblés**

Les extensions, branchements et raccordements aux réseaux publics seront réalisés en souterrain lorsque lesdits réseaux publics existent eux-mêmes en souterrain.

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

### **Éclairage des voies**

Les voies de desserte privée destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune. Les sens d'éclairage doivent être conçus de telle sorte à ne pas éblouir les constructions existantes.

### **Défense incendie**

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie

- **Article 5 – Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

Les extensions, branchements et raccordements aux réseaux publics seront réalisés en souterrain lorsque les dits réseaux publics existent eux-mêmes en souterrain. Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

En zone AU et sur les OAP, il doit être prévu un point de raccordement à la fibre optique en limite de propriété. Les raccordements des logements doivent être prévu dans le projet.

## ZONES A ET N

### • **Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés 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, des engins de déneigement, et des camions de ramassage des ordures ménagères.

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 cet 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 d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 ou augmentant fortement l'artificialisation des sols.

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.

#### **Voirie**

Pour toute voie ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules cités ci-dessus puissent faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## • **Article 4 – Desserte par les voies publiques ou privées**

### **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 de l'alimentation humaine. La création et l'utilisation de l'eau d'un puits ou d'un forage sont soumises à déclaration ou autorisation selon les réglementations 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 eaux usées**

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

Par ailleurs, si le réseau connaît une extension, toute construction à proximité aura l'obligation de s'y raccorder.

### **Assainissement eaux pluviales et ruissèlement**

En l'absence de réseau, les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- Soit absorbées en totalité sur le terrain

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.

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

## Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

- **Article 5 – Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.



## ARTICLES 6 À 10 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5





## INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 6 à 10, à savoir :

**Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques**

**Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement**

**Article 9 – Emprise au sol**

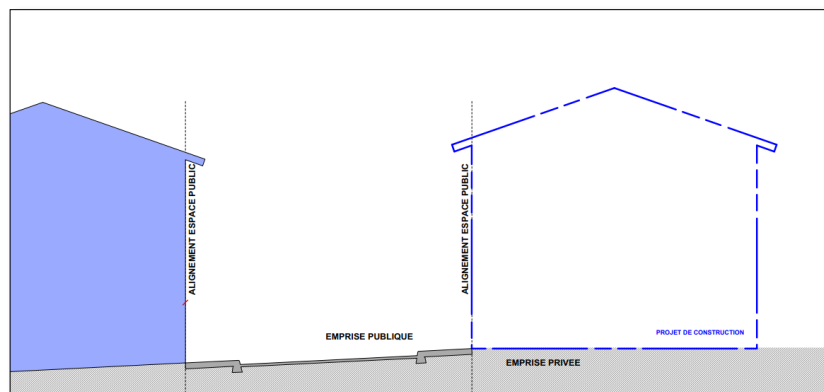
**Article 10 – Hauteur des constructions**

## ZONE UA

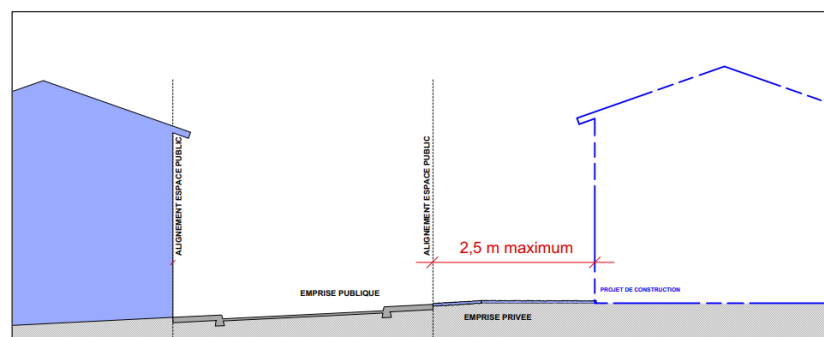
- **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantés, soit :

- À l'alignement ;



- En respectant un recul maximum de 2,5 mètres.



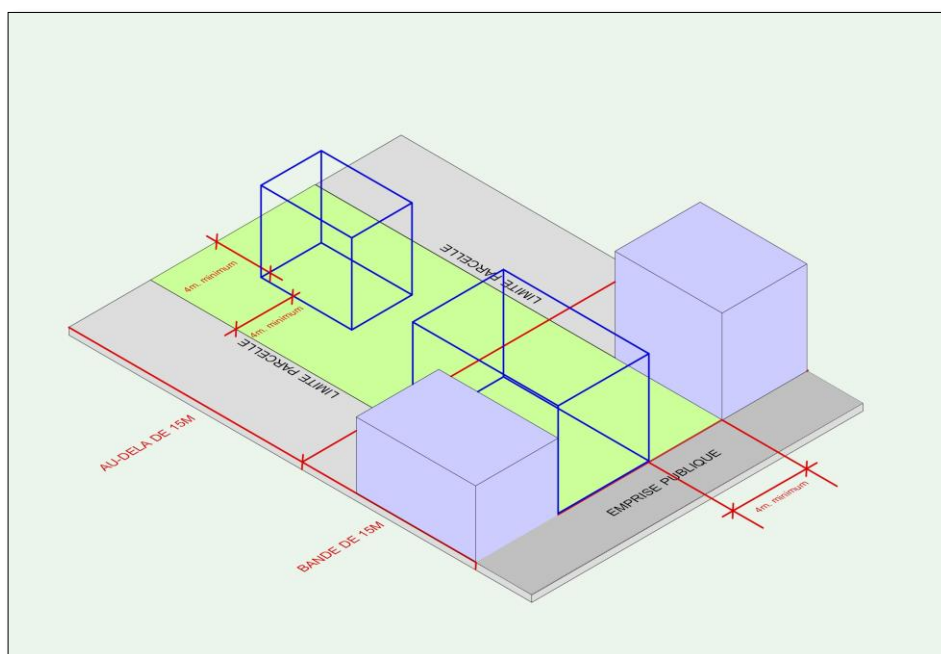
Des implantations différentes sont admises :

- Dans la mesure où il existe un bâtiment existant déjà implanter à proximité de l'emprise publique et assurant la continuité de l'effet de rue ;
- Pour des raisons techniques, notamment liées à la topographie des sites et de leur accès.

- **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans une bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique, les constructions seront implantées obligatoirement sur au moins une des deux limites séparatives et la distance par rapport à la limite séparative où elles ne seraient être implantées est au moins de 4 mètres.

Au-delà de la bande des 15 mètres par rapport à l'emprise publique, les constructions devront être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

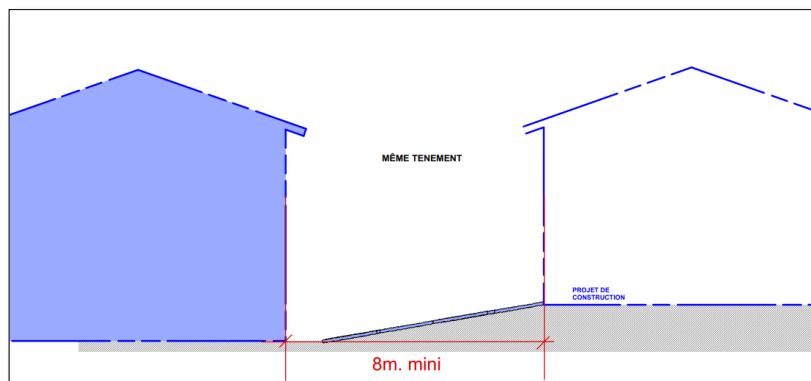


Concernant les annexes, les règles précédentes peuvent être écartées dès lors que celles-ci ne dépassent pas une hauteur maximale de 3,5 mètres.

Concernant les piscines, ces dernières peuvent être implantées à une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives en fonction des caractéristiques du terrain.

- **Article 8 – Implantation des constructions sur une même tènement**

Les constructions à usage d'habitation, au sein d'un même tènement, doivent établir une distance d'au moins 8 mètres entre elles.



Néanmoins, les constructions peuvent être contiguës si elles sont séparées par des garages.

- **Article 9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

- **Article 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir des cotes NGF 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 des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage ou 7,5 mètres à l'acrotère.

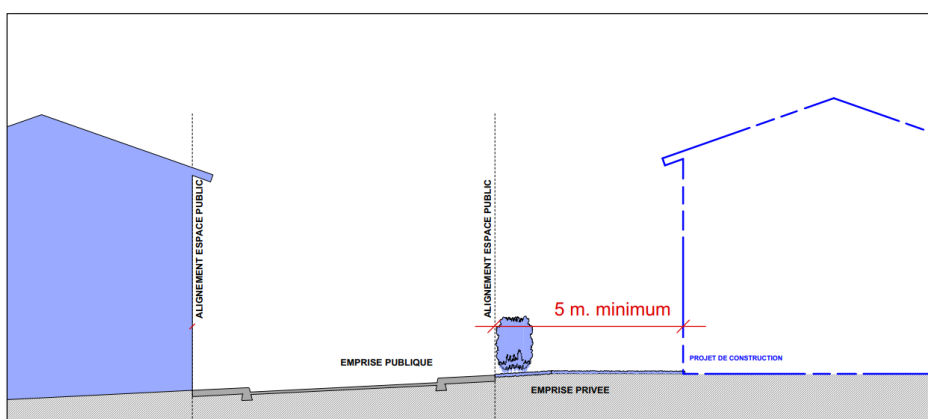
Une hauteur différente peut être admises dans les cas suivants :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîtage ;
- En cas de construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE UB

- **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

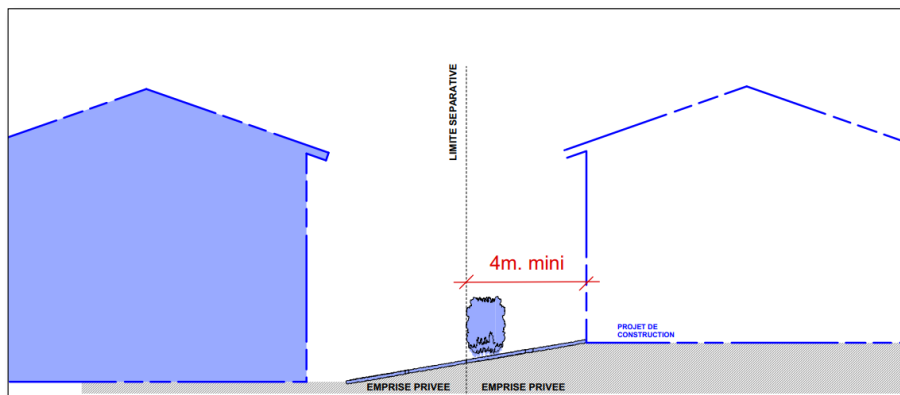


Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour permettre l'implantation de constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,5m ;
- Quand l'implantation de constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

- **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

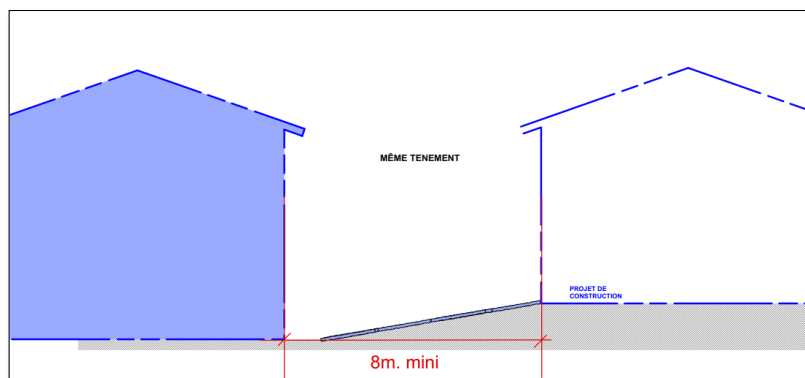


Concernant les annexes, les règles précédentes peuvent être écartées dès lors que celles-ci ne dépassent pas une hauteur maximale de 3,5 mètres.

Concernant les piscines, ces dernières peuvent être implantées à une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives en fonction des caractéristiques du terrain.

- **Article 8 – Implantation des constructions sur une même tènement**

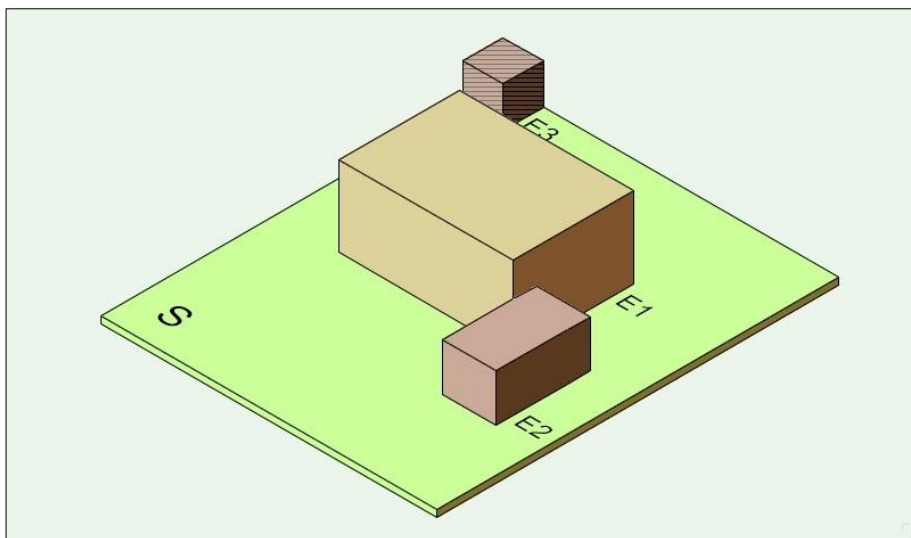
Les constructions à usage d'habitation, au sein d'un même tènement, doivent établir une distance d'au moins 8 mètres entre elles.



Néanmoins, les constructions peuvent être contiguës si elles sont séparées par des garages.

- **Article 9 – Emprise au sol**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,3.



**Légende** :  $E1 + E2 + E3 < 0,3 * S$

Il ne s'applique pas pour les constructions à destination de « commerces et activités de service » et « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Dans tous les cas, les surfaces des piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES.

## • Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir des cotes NGF 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 des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage ou 7,5 mètres à l'acrotère.

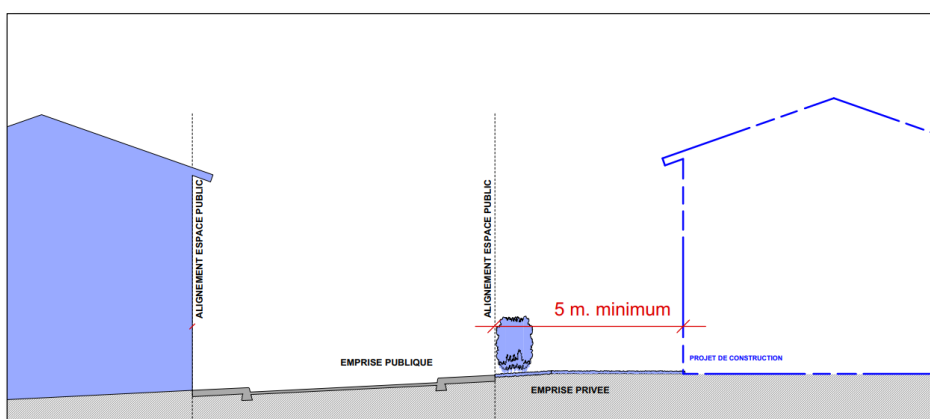
Une hauteur différente peut être admises dans les cas suivants :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîtage ;
- En cas de construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

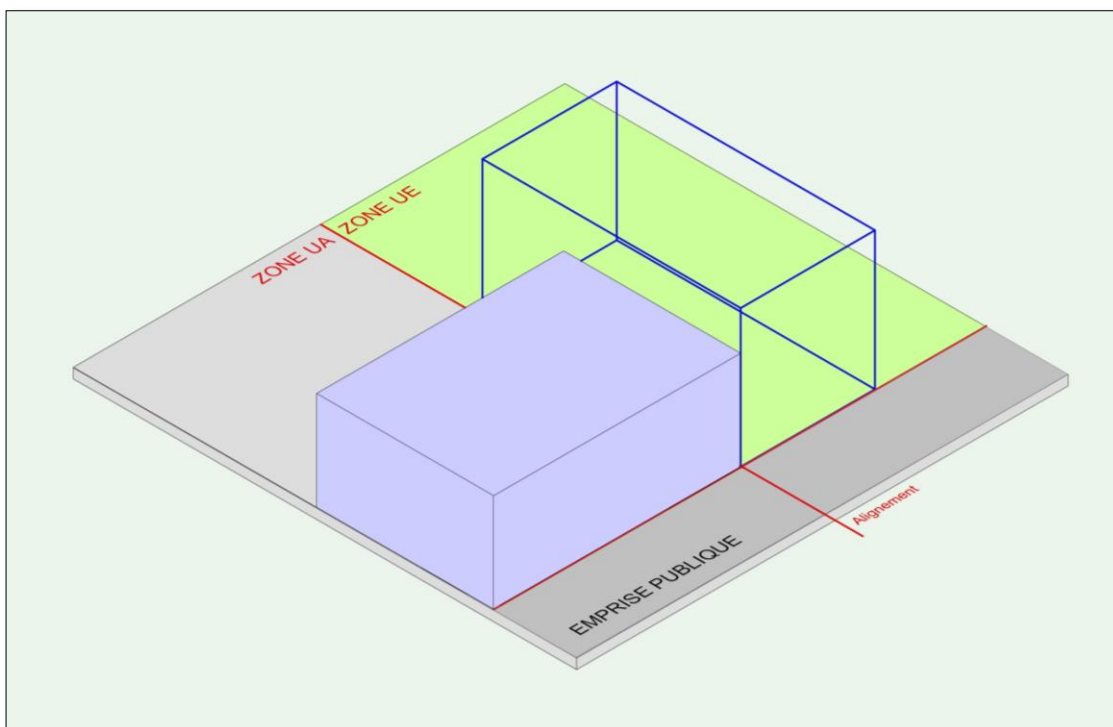
## ZONE UE

- **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.



Si la parcelle voisine est en zone UA, les constructions doivent être implantées à l'alignement du bâtiment existant.

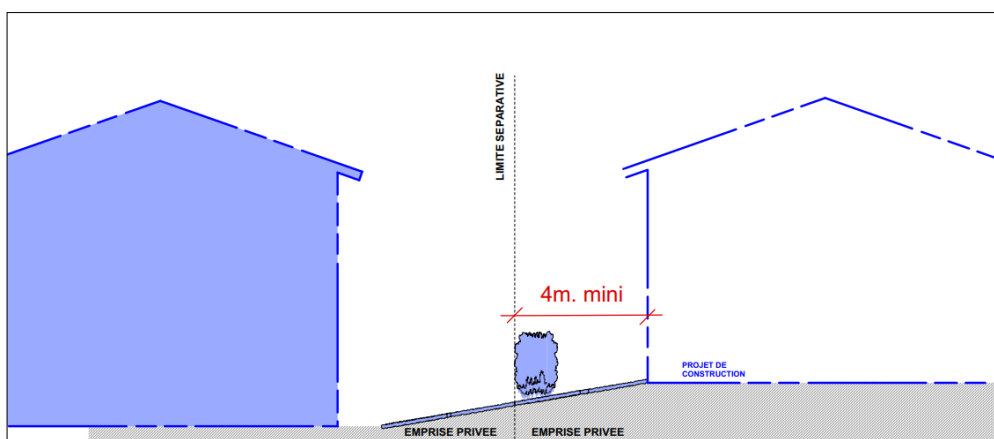


Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour permettre l'implantation de constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,5m ;
- Quand l'implantation de constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

- **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres, à l'exception des annexes dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres.



- **Article 8 – Implantation des constructions sur une même tènement**

Non réglementé.

- **Article 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## • **Article 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir des cotes NGF 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 des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage ou 7,5 mètres à l'acrotère.

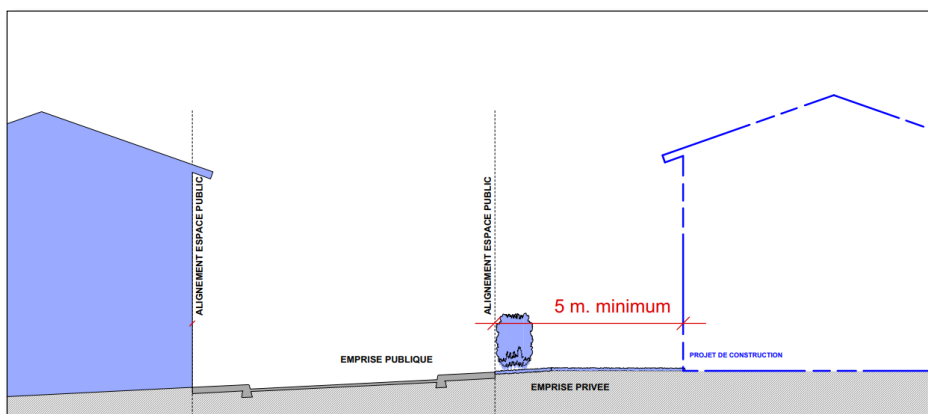
Une hauteur différente peut être admises dans les cas suivants :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîtage ;
- En cas de construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE AU

- **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.



Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

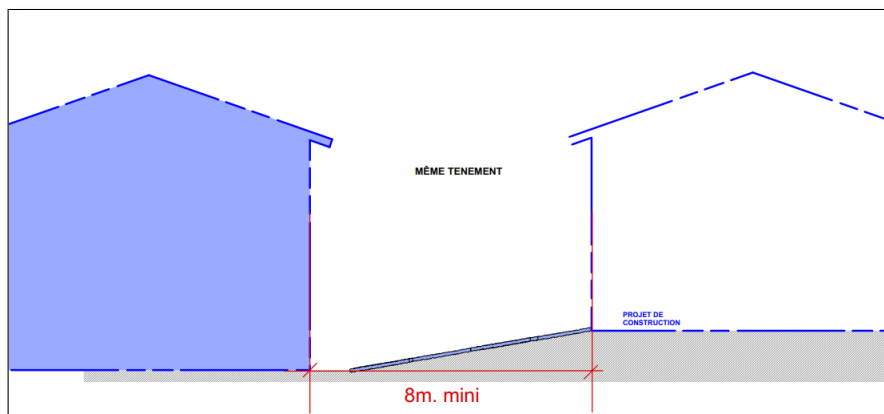
- Pour permettre l'implantation de constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,5m ;
- Quand l'implantation de constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

- **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

- **Article 8 – Implantation des constructions sur une même tènement**

Les constructions à usage d'habitation, au sein d'un même tènement, doivent établir une distance d'au moins 8 mètres entre elles.



Néanmoins, les constructions peuvent être contiguës si elles sont séparées par des garages.

- **Article 9 – Emprise au sol**

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

- **Article 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir des cotes NGF 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 des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage ou 7,5 mètres à l'acrotère.

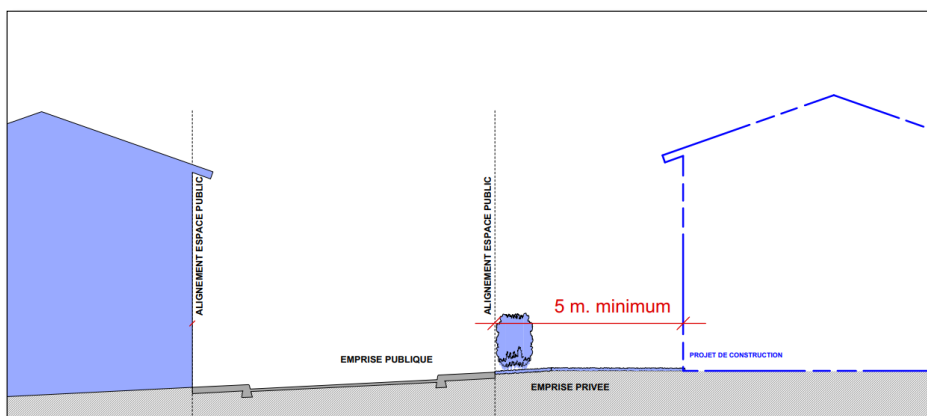
Une hauteur différente peut être admises dans les cas suivants :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîtage ;
- En cas de construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE 2AUX

- **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

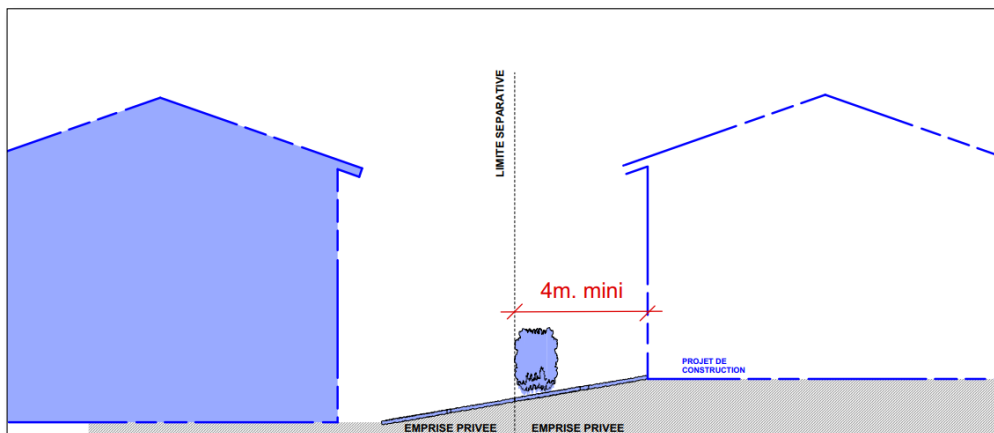


Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour permettre l'implantation de constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,5m ;
- Quand l'implantation de constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

- **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.



- **Article 8 – Implantation des constructions sur une même tènement**

Non réglementé.

- **Article 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

- **Article 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir des cotes NGF 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 des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres au faîtage ou 10,5 mètres à l'acrotère.

Une hauteur différente peut être admises dans les cas suivants :

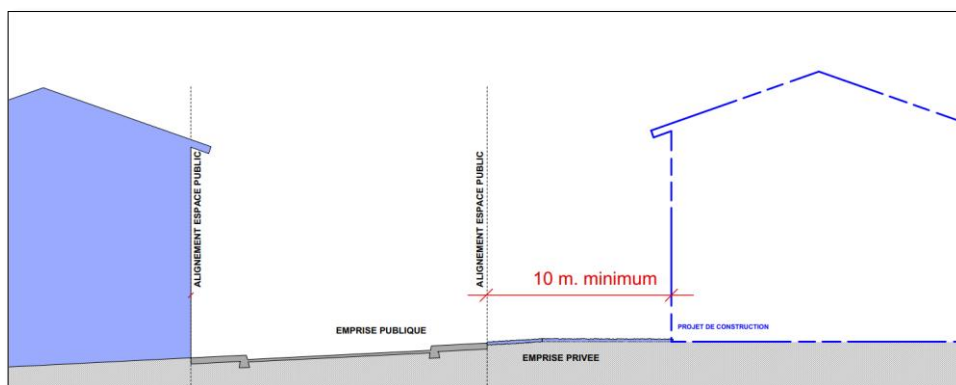
- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîtage ;
- En cas de construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ZONE A

- **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

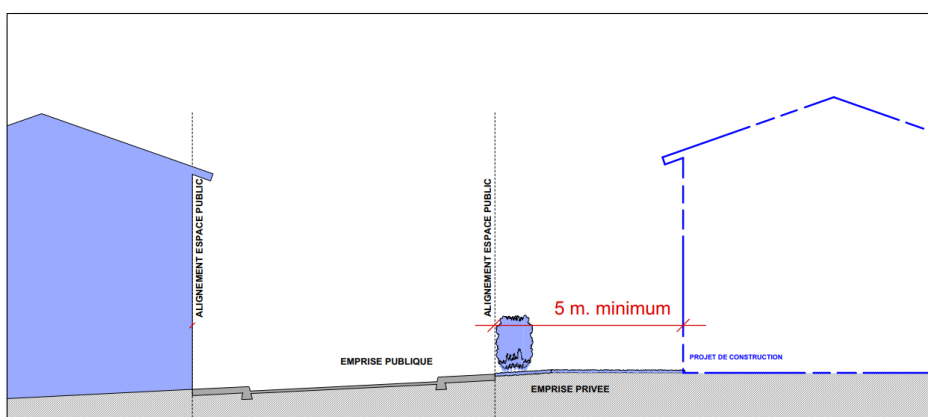
### Pour les nouveaux bâtiments

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.



### Pour les bâtiments existants

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies



Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

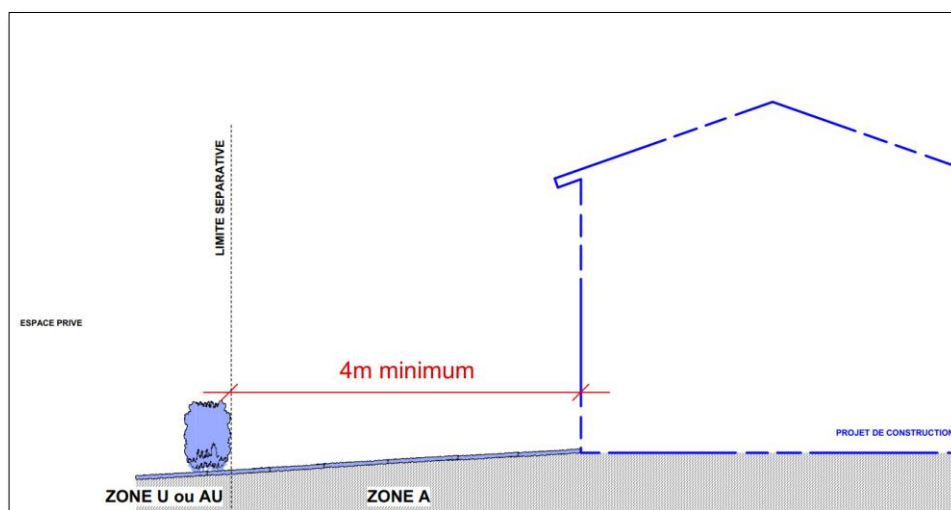
- Pour permettre l'implantation de constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,5m ;

- Quand l'implantation de constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
  - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité ;
  - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

- **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour toute construction, l'implantation est libre.

Toutefois, toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres si la parcelle voisine correspond à une zone U ou AU.



- **Article 8 – Implantation des constructions sur une même tènement**

Non réglementé.

- **Article 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## • **Article 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir des cotes NGF 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 des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage ou 7,5 mètres à l'acrotère.

Concernant les constructions à usage d'activité agricole, ces dernières ne pourront excéder une hauteur de 12m au faitage.

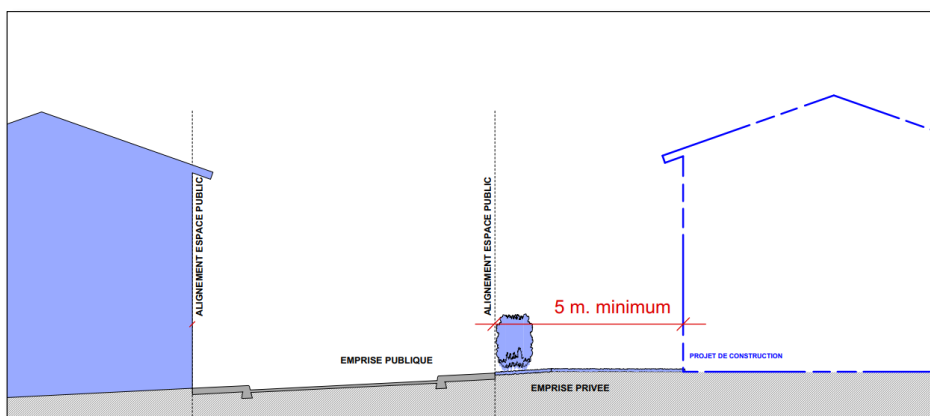
Une hauteur différente peut être admises dans les cas suivants :

- En cas de construction d'éléments techniques de grandes hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos...)
- En cas de construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE N

- **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.



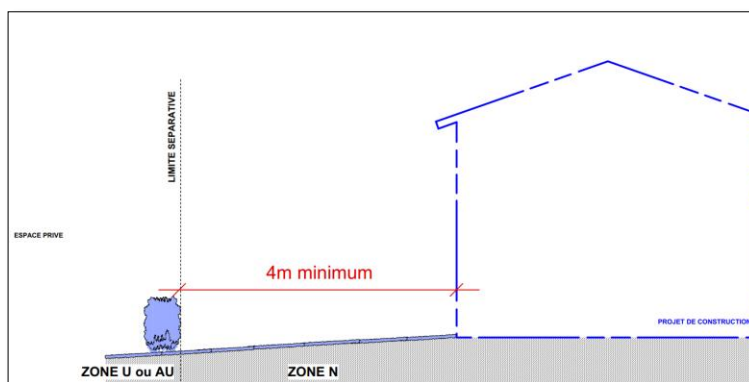
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour permettre l'implantation de constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,5m ;
- Quand l'implantation de constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

- **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour toute construction, l'implantation est libre.

Toutefois, toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres si la parcelle voisine ne correspond pas à un zonage A ou N.



- **Article 8 – Implantation des constructions sur une même tènement**

Non réglementé.

- **Article 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

- **Article 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir des cotes NGF 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 des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage ou 7,5 mètres à l'acrotère.

Une hauteur différente peut être admises dans les cas suivants :

- En cas de construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

### **Dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) NI**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 4,5 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'acrotère.





## ARTICLES 11 À 12 – QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE





## INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 11 et 12 à savoir :

**Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures**

**Article 12 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

## POUR TOUTES LES ZONES

- **Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures**

### **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Patrimoine »**

L'OAP « patrimoine » établit sur l'ensemble du territoire des préconisations à prendre en compte dans le cadre de travaux de rénovation ou d'extensions de constructions existantes, ainsi que pour les constructions neuves.

#### **Les dispositions de l'article R111-27 demeurent applicables :**

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

### **Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoniale ».

#### **Article L151-19 du CU :**

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de

nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

#### **Article R421-23 du CU :**

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : (...) h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »

De manière générale, toute intervention sur un bâtiment devra prendre en compte le site dans lequel s'inscrit le bâtiment et la fonction du bâtiment. L'objectif est de viser à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien.

- **Article 12 – Obligations en termes de performances énergétiques et environnementales**

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire :

- Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables.
- Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée

#### Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraîne la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m<sup>2</sup>, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m<sup>3</sup> pour la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

#### **Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :**

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

**Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques :**

*« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
- 4° Les pompes à chaleur ;*
- 5° Les brise-soleils. »*





## ARTICLES 13 À 15 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

7





## INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 13 à 15 à savoir :

**Article 13 – Surfaces non imperméabilisés, espaces libres et plantations**

**Article 14 – Règles pour les continuités écologiques**

**Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Zones humides

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées. Dans ces zones :

tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf si ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;

Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).

### Mares

Les mares doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

### Surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols. On recherchera l'utilisation maximum de matériaux poreux.

Si le CES détermine la partie de la parcelle « non construite en volume », en revanche, il ne dit rien de l'aménagement de cette partie de la parcelle qui peut, par exemple, être utilisée uniquement à des espaces de stationnement ou des espaces imperméabilisés.

Le coefficient de pleine terre permet d'obliger à ce qu'une partie de la parcelle soit végétalisée.

L'intérêt de la notion de « pleine terre » est d'exclure du calcul des espaces végétalisés au-dessus de dalle de parking souterrain et donc d'assurer le maintien d'une partie de la parcelle non imperméabilisée.

### **Gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

de façon privilégiée : absorbées sur le terrain,

dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Espaces libres et plantations**

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

Tout arbre de haute tige mature\* devra être conservé sauf à justifier :

que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;

que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation.

qu'il s'agit d'une essence allergène.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les haies bocagères existantes et les murets. Il peut être admis une suppression ponctuelle uniquement pour la création d'un accès à la parcelle, ou l'implantation d'un bâtiment.

pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono spécifiques est interdite.

en cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.

les aires de stationnement à l'air libre de plus de 6 places doivent être plantées.

si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écran végétal peut être prescrite.

### **Règles pour les continuités écologiques et paysagères**

La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Cela est particulièrement vrai pour les zones A et N dans lesquelles il est recommandé que les grillages utilisés comportent des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre.

En tout état de cause, il convient de se référer aux dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

### **Haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (*figurant sur le plan de zonage*) font l'objet de prescriptions.

#### **Article L151-23 :**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

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

#### **Article R421-23 :**

*« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :*

*(...)*

*h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. »*

## POUR TOUTES LES ZONES

- **Article 13 – Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et plantations**

### Éléments boisés intéressants

Les boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du CU sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Afin de conserver l'aspect végétalisé ou vert des espaces concernés, les essences repérées ne devront pas être détruites, ou si elles le sont, elles devront être remplacées. L'objectif doit être de conserver la qualité des lieux.

### Obligation de planter

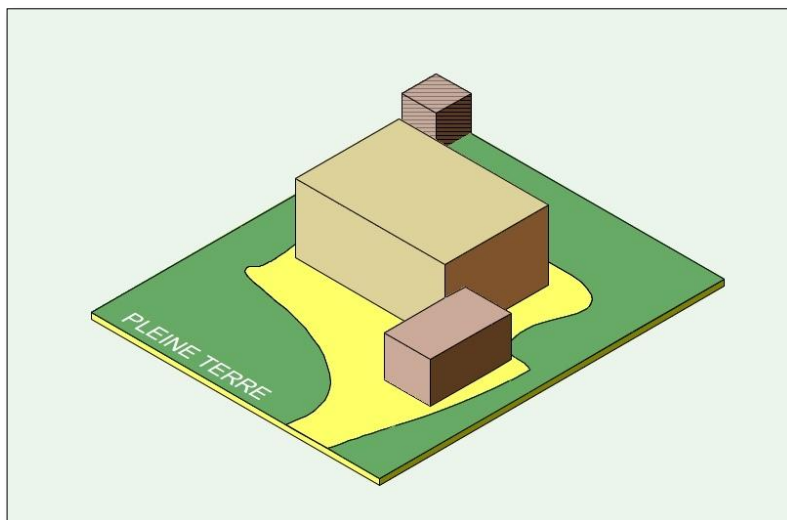
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : noisetier, charmillle ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour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

Les revêtements doivent être conçus de manière à faciliter l'absorption des eaux. Le gazon, le sable, le gravier ou le béton-gazon sont recommandés de préférence aux goudrons ou bitumes chaque fois que cela est possible.

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Un coefficient de pleine terre est institué de la manière suivante :

UA	UB	UE	AU	2AUX	A	N
0,3	0,3	0	Ref. OAP	Ref. à la future OAP	0	0



Cas des constructions existantes n'atteignant pas le Coefficient de Pleine Terre minimum :

- Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas la surface de pleine terre existante.

## • **Article 14 – Règles pour les continuités écologiques**

### **Haies et boisements**

Les haies et boisements repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées à l'exception des cas suivants :

- **L'abattage d'un arbre** repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
- **La réduction partielle d'une haie**, d'un boisement ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle devra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.
- **Ripisylves** : En cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.
- **Dans le cas de parcs**, il est demandé de conserver au maximum la composition du parc existant et les sujets anciens qui la structurent.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

## Mares

**Les mares** doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

## Clôtures

Seulement en zone A et N, **la hauteur ou la nature des clôtures** doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Il est recommandé que les grillages utilisés comportent des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre.

## • **Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

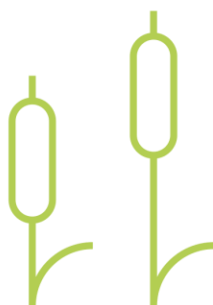
Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.





## ARTICLE 16 - STATIONNEMENT





## INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 16 à savoir :

### **Article 16 – Stationnement**

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article L151-31 – Stationnement pour véhicules électriques**

*« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret »*

### **Article L151-33 – Stationnement pour véhicules électriques**

*« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. »*

### **Article R111-25 – Stationnement et logements locatifs**

*« Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.»*

## POUR TOUTES LES ZONES

### **Pour l'habitat**

Il est exigé un minimum de 2 places par logement nouvellement créé. Cette règle peut être adaptée pour des logements spécifiques (personnes âgées, personnes seules, T1, T2 ...)

Les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues proportionné aux besoins de l'opération.

La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque les surfaces habitables restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas. Toutefois, dans ce cas, le nombre de stationnement existant ne peut être diminué.

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière ou à proximité.

### **Pour les activités accueillant du public dans les zones UA et UB**

Il sera nécessaire de prévoir au minimum une place de stationnement par unité d'activité, en plus de celles nécessaire à l'habitat.

### **Pour les autres constructions**

Les aires de stationnement seront dimensionnées selon les besoins engendrés par la ou les activités.

### **Spécificité en zone UA**

Aucune obligation de stationnement n'est exigée pour les constructions à usage de commerces.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les-dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 151.33 du Code de l'Urbanisme.