

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune d'INDEVILLERS (25314)



### PIECE N°4.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

Prescrit par délibération du : 07/09/2017  
Arrêté par délibération du : 23/05/2025

DATE ET VISA

DOSSIER D'ARRÊT

Indevillers le 27 mai 2025  
le Maire,

Guy ARGUEDAS



Sciences Environnement

**Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT**

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

[dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)

[www.dorgat.fr](http://www.dorgat.fr)

Envoyé en préfecture le 06/06/2025

Reçu en préfecture le 06/06/2025

Publié le



ID : 025-212503148-20250523-2025\_021-DE

TITRE I : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « U » .....	4
ARTICLE U1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	4
ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION .....	6
ARTICLE U2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	6
ARTICLE U2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	7
ARTICLE U2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	8
ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL .....	8
ARTICLE U3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	8
ARTICLE U4 : STATIONNEMENT .....	9
ARTICLE U5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE U5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE U5.2 : CLÔTURES SUR LE DOMAINE PUBLIC .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE U5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE U6 : RÉSEAUX DIVERS .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE U6.1 – EAU POTABLE .....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE U6.2 – ASSAINISSEMENT .....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE U6.3 – EAU PLUVIALE .....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE U6.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION .....	Erreur ! Signet non défini.
TITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE ÉCONOMIQUE DITE ZONE « UE » .....	10
ARTICLE UE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	10
ARTICLE UE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION .....	11
ARTICLE UE2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	12
ARTICLE UE2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	12
ARTICLE UE2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	12
ARTICLE UE2.4 - EMPRISE AU SOL .....	12
ARTICLE UE3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	13
ARTICLE UE4 : STATIONNEMENT .....	13
ARTICLE UE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE UE5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE UE5.2 : CLÔTURES SUR LE DOMAINE PUBLIC .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE UE5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE UE6 : RÉSEAUX DIVERS .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE UE6.1 – EAU POTABLE .....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE UE6.2 – ASSAINISSEMENT .....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE UE6.3 – EAU PLUVIALE .....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE UE6.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION .....	Erreur ! Signet non défini.
TITRE IIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE DITE ZONE « A » .....	14
ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	14
ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION .....	17
ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	17
ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	18
ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	18
ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL .....	18
ARTICLE A3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	18
ARTICLE A4 : STATIONNEMENT .....	19
ARTICLE A5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE A5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE A5.2 : CLÔTURES SUR LE DOMAINE PUBLIC .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE A5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE A6 : RÉSEAUX DIVERS .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE A6.1 – EAU POTABLE .....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE A6.2 – ASSAINISSEMENT .....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE A6.3 – EAU PLUVIALE .....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE A6.4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION .....	Erreur ! Signet non défini.
TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE DITE ZONE « N » .....	20
ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	20
ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION .....	23
ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	23

ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	23
ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	24
ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL.....	24
ARTICLE N3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	24
ARTICLE N4 : STATIONNEMENT.....	25
ARTICLE N5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE N5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE N5.2 : CLÔTURES SUR LE DOMAINE PUBLIC .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE N5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE N6 : RÉSEAUX DIVERS .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ARTICLE N6.1 – EAU POTABLE .....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE N6.2 – ASSAINISSEMENT .....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE N6.3 – EAU PLUVIALE.....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE N6.4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION .....	Erreur ! Signet non défini.
ANNEXE IX - LEXIQUE .....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.

## **TITRE I : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « U »**

### **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

**Article R.151-18 du code de l'urbanisme :** « Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Cette zone « U », est une zone urbaine à vocation principale d'habitat. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements.

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à V
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

### **ARTICLE U1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

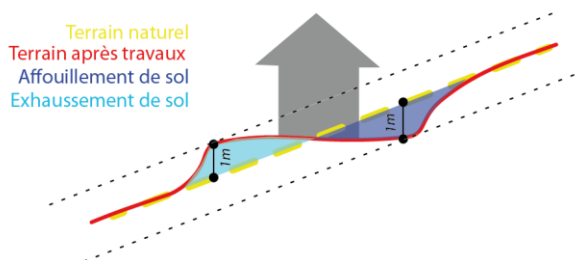
Destination des constructions	Sous-destinations	Zone U
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	<b>C1</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>Habitation</b>	Logement	<b>A</b>
	Hébergement	<b>A</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>C2</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>A</b>
	Restauration	<b>A</b>
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>A</b>
	Cinéma	<b>X</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	<b>A</b>

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacles	A
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A
	Lieux de culte	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Équipements sportifs	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Entrepôt	C3
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
	Bureau	A
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	A
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C4
	Affouillements et exhaussements du sol	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : L'extension et la réhabilitation des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous conditions de ne pas engendrer de gêne excessive auprès des riverains.
- **C2** : Les constructions à destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum sur l'ensemble du ténement.
- **C3** : Les entrepôts sont admis à condition d'être liés à une activité ou occupation autorisée dans la zone.
- **C4** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans le reste dans la zone. Ils devront faire l'objet de conditions d'intégration visuelle lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public.
- **C5** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.

**Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol**



## ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.
- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le du domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

### ARTICLE U2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics). En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

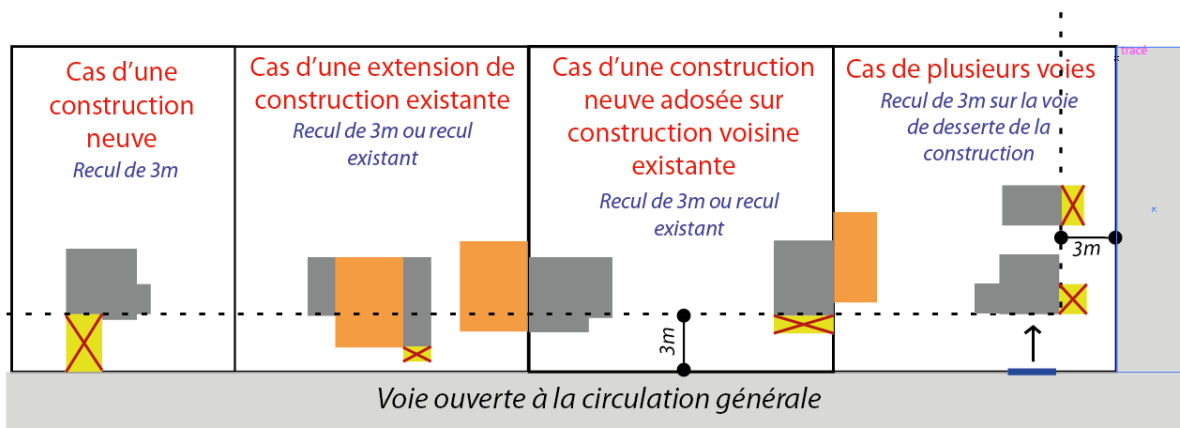
#### RÈGLE :

Les constructions, devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 mètres mesuré horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement.

Un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour :

- Les travaux d'extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension ne doit pas aggraver le recul de la construction existante par rapport à la limite.
- Les constructions nouvelles qui s'adosseront à une construction existante (à la date d'approbation du PLU) située sur le tènement voisin. Dans ce cas, la construction nouvelle pourra respecter le recul de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Un tènement situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation édictée pourra s'appliquer sur une seule de ces voies (dans ce cas sur la voie desservant la construction) sous condition de respecter un recul de 2m minimum sur les autres voies.
- Des circonstances particulières répondant à des motifs de sécurité (virage accentué, ...) ou de recherche du meilleur ensoleillement,

### Schéma explicatif : interprétation de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques - zone U



### ARTICLE U2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

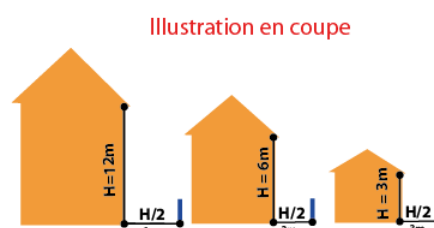
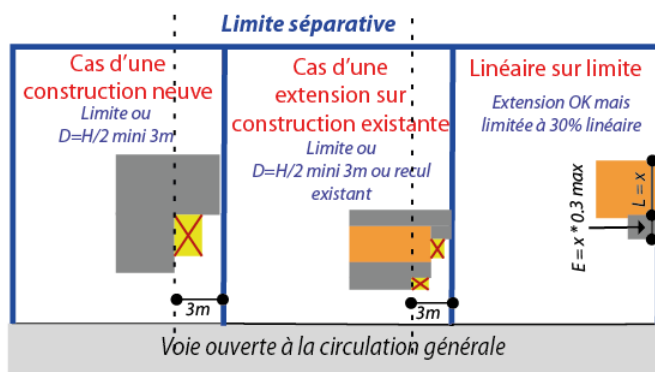
#### RÈGLE :

Les constructions devront s'implanter soit :

- À l'alignement, dans ce cas le linéaire implanté en limite ne doit pas excéder 10 mètres de longueur,
- En respectant un recul équivalent à la hauteur telle que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ( $3m \leq d \leq h/2$ ).

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions sont admises avec un recul inférieur aux règles édictées ci-dessus, à condition de respecter le recul de la construction existante (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée) et sans accroître de plus de 30% le linéaire de la construction sur la limite séparative le cas échéant.

### Schéma explicatif : interprétation de la règle de recul par rapport aux limites séparatives - zone U



### ARTICLE U2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à destination d'habitat (distance calculée en tout point de la construction) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes).

### ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL

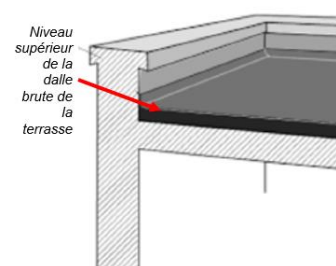
Non réglementé.

### ARTICLE U3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

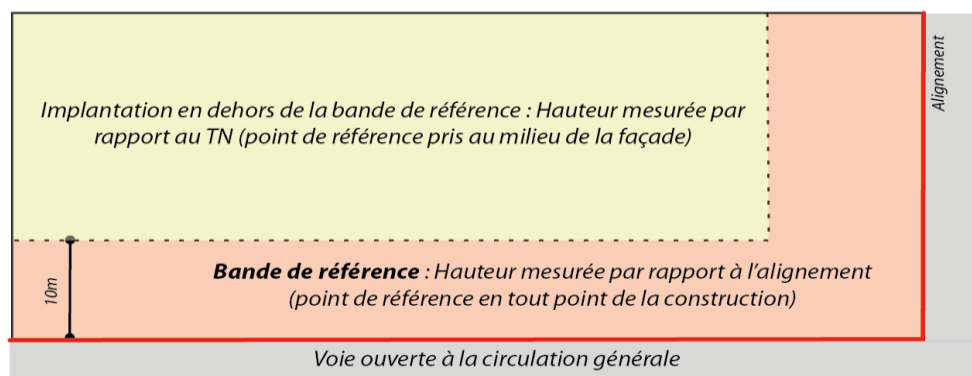
#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre l'égout de toiture ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse et :

- Le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de référence de 10m comptée à partir de l'alignement. Le point de référence est mesuré en tout point de la construction
- Le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de référence de 10m. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.



#### Schématisation de la bande de référence pour mesurer le point de référence de la hauteur des constructions



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

#### RÈGLE :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres pour les constructions à destination d'habitat
- 8 mètres pour les constructions à destination d'entrepôts
- 10 mètres pour les autres constructions

Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les constructions édifiées en limites séparatives ne pourront excéder 4 mètres de hauteur mesurée à l'aplomb de la limite.

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées pour les dispositifs nécessaires



à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; à la récupération d'eaux pluviales ; à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle de la construction existante.

Dans tous les cas, la hauteur des annexes (mesurée au faîtage) devra être inférieure à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent (mesurée à l'égout de toiture ou au niveau au haut de l'acrotère) afin que cette dernière garde sa prégnance dans le paysage.

#### **ARTICLE U4 : STATIONNEMENT**

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, les places de stationnement devront répondre aux besoins.

Il n'est pas fixé de règle pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.

Dans tous les autres cas il sera exigé :

- Pour les constructions à destination d'habitat : au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposées plus de 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à destination de commerce et activités de service : au minimum une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire au-delà de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toute tranche commencée comptant comme une tranche complète.
- Pour les constructions à destination de bureau : au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toute tranche commencée comptant comme une tranche complète.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors place prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

## **TITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE ÉCONOMIQUE DITE ZONE « UE »**

### **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

**Article R.151-18 du code de l'urbanisme :** « Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Cette zone « UE », est une zone urbaine à vocation économique. Elle accueille les activités économiques et industrielles actuellement présentes sur le territoire.

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à V
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

### **ARTICLE UE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Sur l'ensemble de la zone UE
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>Habitation</b>	Logement	<b>X</b>
	Hébergement	<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>C1</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>
	Restauration	<b>C2</b>
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>A</b>
	Cinéma	<b>X</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	<b>A</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>

	Salles d'art et de spectacles	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A
	Lieux de culte	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Équipements sportifs	A
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	A
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Entrepôt	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
	Bureau	C2
<b>Autres occupations et utilisations du sol</b>	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C3
	Affouillements et exhaussements du sol	C4
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les constructions à destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **C2** : Les bureaux et constructions à usages de restauration sont admis à conditions d'être liés et nécessaires à une activité autorisée au sein de la zone dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **C3** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone.
- **C4** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1.5 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.

En outre, sur l'ensemble de la zone l'extension (moins de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher) et la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non admises au sein du tableau ci-dessus reste autorisée.

## ARTICLE UE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),

- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.
- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

## ARTICLE UE2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics). En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

### RÈGLE :

Les constructions, devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour les travaux d'extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au maximum le recul de la construction existante par rapport à la limite concernée (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

## ARTICLE UE2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

### RÈGLE :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU les extensions sont admises avec un recul inférieur à condition de respecter au maximum le recul de la construction existante (recul calculé par rapport à la limite concernée).

## ARTICLE UE2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance suffisante est exigée entre deux constructions non contiguës de façon à faciliter l'entretien en pied de la construction et l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

## ARTICLE UE2.4 - EMPRISE AU SOL

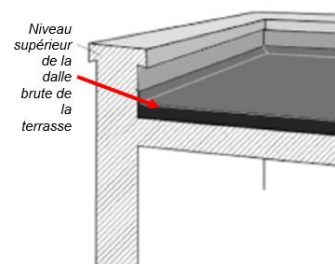
Non réglementé.

## ARTICLE UE3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

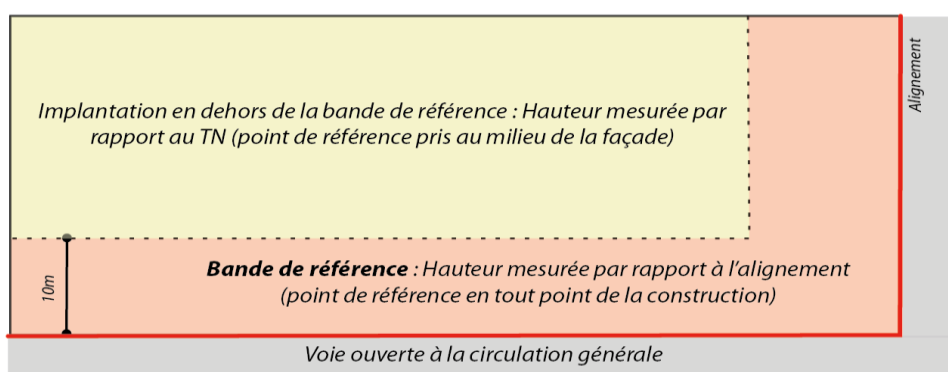
### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre l'égout de toiture ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse et :

- Le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de référence de 10m comptée à partir de l'alignement. Le point de référence est mesuré en tout point de la construction
- Le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de référence de 10m. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.



### Schématisation de la bande de référence pour mesurer le point de référence de la hauteur des constructions



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

### RÈGLE :

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; à la récupération d'eaux pluviales ; à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques à justifier ;
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle de la construction existante.

## ARTICLE UE4 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement aériennes (non comprises au sein d'une construction) seront réalisées en matériaux perméables sauf impossibilités techniques justifiées. Le nombre de place sera estimé en fonction du besoin.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors place prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

## **TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE DITE ZONE « A »**

### **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :**

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

#### **Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :**

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend une zone ANC inconstructible pour des motifs d'ordres paysager, liés principalement à la préservation des cônes de vue, ainsi que pour la prise en compte des enjeux liés à la préservation de la ressource karstique majeure (au sud du territoire).

De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitation existante et ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à V
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

### **ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Sur l'ensemble de la zone A, sauf au sein de la zone ANC, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières dans le tableau ci-dessous.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone ANC	Zone A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>X</b>	<b>A + C3</b>

	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	X	C4
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Restauration	X	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	C5
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	C5
	Salles d'art et de spectacles	X	C5
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	X	C5
	Lieux de culte	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C1	C5
	Équipements sportifs	C1	C5
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Entrepôt	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
	Bureau	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Changements de destination	Confère disposition générale	
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	C6
	Affouillements et exhaussements du sol	C2	C2
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages existants qui répondent à des exigences fonctionnelles et/ou

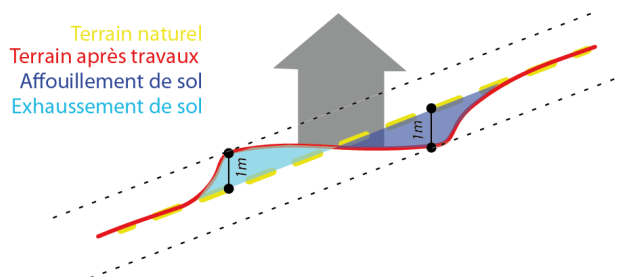
techniques.

Au sein de la zone agricole, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve d'être implantées à proximité des constructions agricoles (moins de 50 mètres). Les activités exercées par un exploitant agricole qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admises uniquement au sein des constructions existantes.

Les constructions sont autorisées sous conditions :

- **C1** : Au sein du secteur ANC sont seuls admis les ouvrages et constructions ci-dessous sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles et paysagères :
  - o les affouillements ex exhaussements de sols sous conditions (sous conditions cumulative de respecter les dispositions C2),
  - o les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - o les équipements sportifs.
- **C2** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.

**Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol**



- **C3** : Les logements sont admis lorsqu'ils sont liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et sous réserve d'une construction par exploitation agricole implantée à moins de 50 mètres des constructions agricoles.
- **C4** : au sein de la zone, sont également autorisés, sous réserves d'avoir fait l'objet d'un repérage spécifique au sein des plans graphiques :
  - o Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : Le changement de destination des constructions principales dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'il répond à une ou plusieurs des destinations admises au sein des dispositions générales. Dans tous les cas les changements de destinations devront porter sur une surface de plancher inférieure aux seuils fixés par les articles R.122-8 et R.122-9 du Code de l'Urbanisme, et ne devront donc pas porter sur la création d'une unité touristique nouvelle.
  - o Au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme : Les extensions ou annexes des constructions principales d'habitation sous conditions cumulatives : d'une emprise globale limitée à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière et d'être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale existante en cas d'annexes. En outre, seule une nouvelle annexe est autorisée à la date d'approbation du PLU.

L'extension consiste en un agrandissement horizontal ou vertical (par surélévation, excavation ou agrandissement) de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante et ne peut avoir vocation à autoriser d'autres destinations que celle de la construction principale.

- **C5** : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.



- **C6** : Au sein de la zone agricole (hormis en zone ANC), les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés à l'activité agricole et s'ils font l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

## **ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION**

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.
- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le du domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

### **ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics). En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

#### **RÈGLES :**

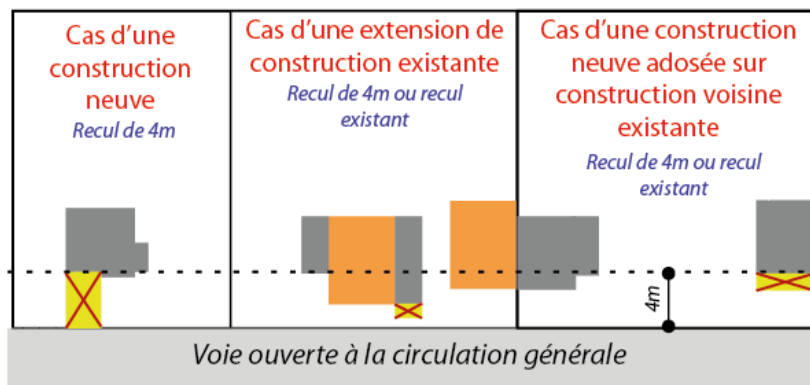
Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.

Ce recul est porté à 3 mètres pour les annexes et extensions des constructions d'habitat repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour :

- Les travaux d'extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au maximum le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).
- Pour les constructions nouvelles adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé). Dans ce cas le recul devra être au maximum celui de la construction existante à laquelle elle s'adosse au droit de la limite concernée (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

### Schéma explicatif : interprétation de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques - zone A



#### ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

##### RÈGLES :

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 2 mètres mesuré horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement.

Une implantation en limite séparative est admise pour :

- les annexes des constructions d'habitat repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
- les équipements d'intérêt général et service public.

#### ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à destination d'habitat (distance calculée en tout point de la construction) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes).

#### ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol applicable au sein de la zone agricole est limité à 30% de la surface de l'unité foncière.

Sauf pour les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, ces dernières doivent être réalisées sans accroître de plus de 40% l'emprise au sol des constructions existantes sur le ténement.

#### ARTICLE A3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

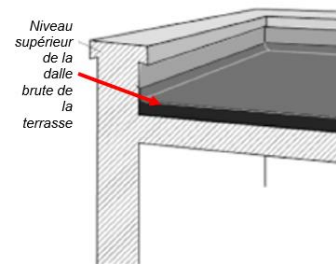
##### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le terrain naturel et l'égout de toiture

ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse de chaque construction. Afin de tenir compte des contraintes topographiques, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées, notamment pour assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques.



### RÈGLES :

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- 15 mètres pour les constructions à usage agricole.

Dans le cas de constructions d'habitat existantes identifiées sur les plans graphiques :

- la hauteur des annexes nouvellement édifiées est limitée à 4m en tout point de la construction.
- Les extensions sont limitées à la hauteur maximale de la construction existante.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques à justifier ;

### ARTICLE A4 : STATIONNEMENT

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, les places de stationnement devront répondre aux besoins.

Il n'est pas fixé de règle pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de à 30m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.

Dans tous les autres cas il sera exigé :

- Pour les constructions d'habitat, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra être imposé plus de 2 places de stationnement par logement.
- Pour les extensions des constructions d'habitat repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, Il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire lorsque l'extension porte sur une emprise de plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher sachant qu'il ne pourra être imposé plus de 2 places de stationnement par logement.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors place prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE DITE ZONE « N »**

### **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :**

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

#### **Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :**

« Peuvent être autorisées en zone N :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone N est une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces 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'espace naturel.

Elle comporte plusieurs secteurs permettant le développement des constructions existantes :

- Un secteur NC pour les constructions de loisirs liées à l'activité cynégétique (chasse).
- Un secteur NE pour les constructions liées à l'exploitation et au développement du Moulin du Plain.

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à V
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

### **ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Sur l'ensemble de la zone N, sauf au sein des STECAL identifiés, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières dans le tableau ci-dessous.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

- ⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	En secteur NE	En secteur NC	Sur le reste de la zone N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	A	A + C1
	Exploitation forestière	A	A	A + C1
Habitation	Logement	C3	X	C2
	Hébergement	A	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	A	X	X
	Restauration	A	X	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	X	X
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A	A	C4
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	C4
	Salles d'art et de spectacles	X	X	C4
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A	A	C4
	Lieux de culte	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C4	C4	C4
	Équipements sportifs	X	X	C4
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
	Bureau	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Changements de destination	Confère disposition générale		
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	C6
	Affouillements et exhaussements du sol	C7	C7	C7
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X
	Constructions et aménagements liés à l'activité cynégétique	X	C8	X

De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde

des espaces naturels et des paysages. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages existants qui répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les constructions, stockage, dépôts et activités exercés par un exploitant agricole ou forestier qui sont dans le prolongement de l'acte de production (vente direct, dépôts...) ou qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admis sous réserve d'être implantés à proximité des constructions agricoles (moins de 50 mètres).

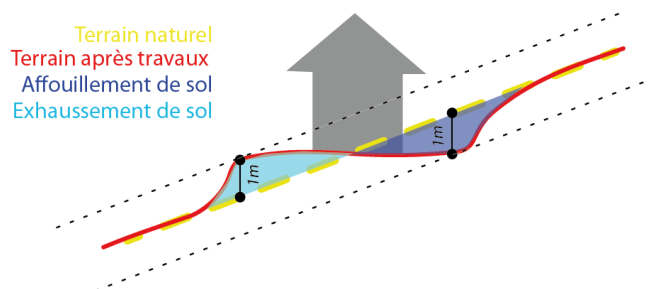
Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les logements sont admis lorsqu'ils sont liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou forestières et sous réserve d'une construction par exploitation agricole ou forestière implantée à moins de 50 mètres des constructions de l'exploitation.
- **C2** : au sein de la zone, sont également autorisés, sous réserves d'avoir fait l'objet d'un repérage spécifique au sein des plans graphiques :
  - o Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : Le changement de destination des constructions principales dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'il répond à une ou plusieurs des destinations admises au sein des dispositions générales. Dans tous les cas les changements de destinations devront porter sur une surface de plancher inférieure aux seuils fixés par les articles R.122-8 et R.122-9 du Code de l'Urbanisme, et ne devront donc pas porter sur la création d'une unité touristique nouvelle.
  - o Au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme : Les extensions ou annexes des constructions principales d'habitation sous conditions cumulatives : d'une emprise globale limitée à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière et d'être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale existante en cas d'annexes. En outre, seule une nouvelle annexe est autorisée à la date d'approbation du PLU.

L'extension consiste en un agrandissement horizontal ou vertical (par surélévation, excavation ou agrandissement) de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante et ne peut avoir vocation à autoriser d'autres destinations que celle de la construction principale.

- **C3** : Les habitations sont admises au sein du secteur NE dans le cadre d'un changement de destination des constructions existantes (les nouvelles constructions de logements étant interdites)
- **C4** : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées.
- **C6** : Au sein de la zone, les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés à l'activité agricole ou forestières et s'ils font l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
- **C7** : Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone d'une hauteur/profondeur inférieure à 1,5 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier).

#### Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



- **C8** : Seuls sont autorisés les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 60m<sup>2</sup>

d'emprise au sol.

## **ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION**

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.
- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le du domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

### **ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics). En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

#### **RÈGLES :**

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul est porté à 3 mètres :

- Au sein des STECAL NC et NE.
- Pour les annexes et extensions des constructions d'habitat repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour :

- Les travaux d'extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au maximum le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).
- Les constructions nouvelles adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecterait pas le recul imposé, dans ce cas le recul devra être au maximum celui de la construction existante à laquelle elles s'adossent au droit de la limite concernée (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

### **ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette marge :

- Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du tènement voisin.
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

#### RÈGLES :

Sur l'ensemble de la zone, exceptés les secteurs AC et AH, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres.

Au sein des secteurs NC et NE, les constructions pourront s'implanter :

- À l'alignement, dans ce cas le linéaire implanté en limite ne doit pas excéder 10 mètres,
- En respectant un recul équivalent à la hauteur telle que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ( $3m \leq d \leq h/2$ ).

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU les extensions sont admises avec un recul inférieur à condition de respecter au maximum le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée), sans accroître de plus de 30% le linéaire de la construction sur la limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles pour répondre à des contraintes techniques justifiées.

#### ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à destination d'habitat (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes).

#### ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, doivent être réalisées sans accroître de plus de 40% l'emprise au sol des constructions existantes.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50% en secteur NE et 30% en secteur NC.

#### ARTICLE N3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le terrain naturel et le point le plus haut de chaque construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de



faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

#### RÈGLES :

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation.
- 15 mètres pour les bâtiments à usage agricole.
- 5 mètres pour les autres constructions.

Dans le cas de constructions d'habitat existantes identifiées sur les plans graphiques, la hauteur des annexes nouvellement édifiées est limitée à 4m en tout point du bâtiment.

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; à la récupération d'eaux pluviales ; à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale autorisée pourra alors être dépassée pour atteindre celle de la construction existante.

#### ARTICLE N4 : STATIONNEMENT

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, les places de stationnement devront répondre aux besoins.

Il n'est pas fixé de règle pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de à 30m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.

Dans tous les autres cas il sera exigé :

- Pour les constructions d'habitat, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra être imposé plus de 2 places de stationnement par logement.
- Pour les extensions des constructions d'habitat repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, Il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire lorsque l'extension porte sur une emprise de plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher sachant qu'il ne pourra être imposé plus de 2 places de stationnement par logement.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors place prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.