

# PLAN LOCAL d'URBANISME

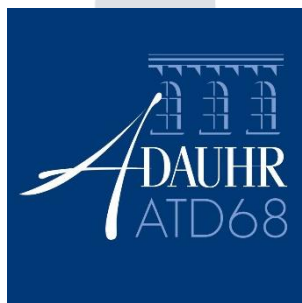
## Helfrantzkirch



### 3. Règlement

PLU approuvé par Délibération du  
Conseil Municipal du 19 Décembre  
2017

Le Maire



2017



## SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>5</b>
CHAPITRE I - ZONE U.....	5
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>13</b>
CHAPITRE I - ZONE AU.....	13
CHAPITRE II - ZONE A.....	17
CHAPITRE III - ZONE N.....	22
<b>REGLES GENERALES D'URBANISME.....</b>	<b>28</b>
<b>DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER.....</b>	<b>28</b>
<b>NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....</b>	<b>29</b>



# TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Helfrantzkirch** délimité sur les plans de zonage conformément à la légende.

## 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du POS approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2000 modifié le 19 septembre 2014.
- 2.2. S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4, R 111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.
- 2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme.

## 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaine à urbaniser et agricole et naturelle. Le PLU de Helfrantzkirch définit :

- la zone **U** : elle comprend le secteur **Ua**;
- la zone **AU** : elle comprend les secteurs **AUa** ;
- la zone **A** : elle comprend les secteurs **Ai** et **Ab** ;
- la zone **N** : elle comprend les secteurs **Na,-Nc, Ni** et **Nj**.

- 3.3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, figurent au plan et sont énumérés en annexe du P.L.U. sur la liste des emplacements réservés.

## 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

## **5 - DEFINITION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Une construction annexe est un bâtiment non destiné à l'habitation et accessoire à un bâtiment principal.

## **6 - REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT**

*En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan local d'urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.*

## **6 - REGLES GENERALES RELATIVES AUX TRAVAUX ROUTIERS ET OUVRAGES HYDRAULIQUES et de PROTECTION.**

Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes sont autorisés.

Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés.

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I - ZONE U

#### *Extrait du rapport de présentation*

"Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat comportant, en outre, des constructions à usage agricole ainsi que des constructions à usage de commerce, d'artisanat et des équipements collectifs. Elle comprend le secteur **Ua** correspondant au noyau ancien constitué de bâtiments traditionnels et caractérisé par une densité plus élevée que les extensions urbaines récentes, dont il convient de préserver le caractère ainsi que le patrimoine architectural.

#### Articles :

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

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol présentant un risque pour le voisinage ou incompatibles avec l'environnement urbain.
- 1.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des établissements de toute nature, s'ils aggravent les nuisances.
- 1.3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article U 2.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.8. La création d'étangs, sauf dans le cas d'un biotope d'agrément lié à un équipement public.

#### **U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- 2.1. Toute occupation et utilisation du sol compatible avec le voisinage de l'habitat et l'environnement urbain, sous réserve des interdictions énoncées à l'article U 1 et des conditions formulées ci-après :
- 2.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des bâtiments existants, à condition de respecter le voisinage de l'habitat et l'environnement urbain ; dans le

cas d'une extension de bâtiment d'activité, il ne sera pas autorisé ultérieurement de changement de destination de la nouvelle construction.

- 2.3.** La reconstruction des bâtiments menaçant ruine, déclarés insalubres ou détruits par sinistre nonobstant les articles U 3 à U 16 à condition que :
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ou à la sécurité publique ;
  - la nouvelle construction s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante ;
  - les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de destruction.
- 2.4.** Les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à déclaration ou autorisation préalable :
- l'édification et la transformation des clôtures ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
  - la démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement
- 2.5.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, ainsi que celles nécessaires à la prévention des risques.
- 2.6.** Les opérations figurant en emplacements réservés au plan de zonage.
- 2.7.** En **zone U et secteur Ua**, la démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement, qui devra être compatible avec le caractère de la zone.

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

### **3.1. Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 80 mètres de long, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

En outre, aucune voie nouvelle, publique ou privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres dès lors qu'elle dessert deux logements et 5 mètres à partir de 3 logements. Toutefois, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et plus généralement si les caractéristiques de la voie ne répondent pas à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, la largeur de plateforme exigée pourra être supérieure à 6 mètres à partir de 3 logements desservis.

### **3.2. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



Les annexes ouvertes sur rue (types carport) ne pourront être admises à l'alignement de la voie que si elles ne présentent ni risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Aucun accès véhicule n'est autorisé depuis le chemin rural dit Obermagstatterweg et depuis le futur chemin d'accès aux parcelles agricoles.

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

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Assainissement**

#### ***Eaux usées :***

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux domestiques de toute construction nouvelle. En outre, si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif ou d'un système de traitement en fin de réseau, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel conformément à la réglementation en vigueur, ce système étant conçu pour un branchement obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement après réalisation de celui-ci.

La réalisation de réseaux d'assainissement séparatifs est exigée dans les opérations nouvelles d'aménagement de façon à limiter l'apport des eaux pluviales dans les réseaux de collecte.

#### ***Eaux pluviales :***

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif collecteur (réseau collecteur ou dispositif de récupération sur parcelle).

Les regards d'eaux pluviales et d'assainissement devront être implantés en limite de propriété par rapport à la voie publique.

### **4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution – câblage**

Les réseaux de branchement d'électricité de moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution, doivent être réalisés en souterrain.

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

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

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

- 6.1.** Sauf en secteur Ua, la distance de tout point d'un bâtiment par rapport aux voies et aux emprises publiques ne doit pas être inférieure à quatre mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres le long de l'emprise initiale du chemin rural dit Obermagstatterweg en limite Est du secteur.

- 6.2.** En **secteur Ua**, les constructions devront être érigées conformément à l'ordonnancement architectural existant de fait, s'il est clairement défini. En l'absence d'ordonnancement architectural clairement défini, la distance de tout point d'un bâtiment par rapport aux voies et aux emprises publiques ne doit pas être inférieure à quatre mètres.

Les extensions de constructions pourront s'implanter dans le prolongement des façades ou en léger décrochement de celle-ci.

Les annexes ouvertes sur rue (de type carports...), d'une emprise maximale de 40 m<sup>2</sup>, pourront s'implanter à l'alignement de la voie –s'il y a respect de la sécurité des usagers-.

- 6.3.** Les bâtiments publics pourront être implantés soit à l'alignement des voies soit en retrait de cet alignement.

- 6.4.** Toute occupation et utilisation du sol constituant une entrave à l'entretien des fossés et cours d'eau ne pourra être implanté à moins de 3 mètres des berges.

- 6.5.** Les piscines devront être implantées avec une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.

- 6.6.** Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

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

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

- 7.2.** Toutefois, la construction sur limite est autorisée pour les annexes des constructions d'habitation à condition que la longueur cumulée- des annexes sur l'ensemble des limites séparatives n'excède pas 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs et que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur limite.

Les dimensions indiquées ci-dessus peuvent être dépassées :si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important construit sur limite, sans toutefois en dépasser sa longueur sur limite. Des prescriptions particulières sont également édictées pour la hauteur des constructions sur limite (voir l'article U 10)

- 7.3.** Par ailleurs, d'autres implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.
  - en cas de construction d'un bâtiment publique qui pourra être implanté soit sur limite séparative soit en retrait de celle-ci.

- en cas de construction existante implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative ou d'un bâtiment situé sur une propriété voisine, l'extension et l'agrandissement de cette construction ou une nouvelle implantation sont autorisés en prolongement du plan de façade existant, donnant sur limite, de manière à conserver le même intervalle par rapport à la limite séparative sur une longueur maximale de 9 mètres avec une hauteur de 3,50 mètres maximum.

**7.4.** Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et ouvrages publics.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres. L'implantation des piscines, annexes et abris de jardins n'est pas réglementée par rapport à une maison d'habitation.

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

**9.1.** En secteur **Ua**, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ne peut excéder les deux tiers de la superficie de la parcelle.

**Dans le reste de la zone U, (excepté le secteur Ua),** l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ne peut excéder la moitié de la superficie de la parcelle. Cette emprise peut être portée au deux tiers de la superficie de la parcelle en cas d'extension d'une construction à usage d'activité existante à la date d'approbation du présent document.

**9.2.** Toutefois, les prescriptions édictées à l'article 9.1 peuvent également être dépassées à l'occasion de :

- la construction d'un équipement public ou bâtiment public ;
- l'agrandissement de bâtiments existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité et d'accessibilité en vigueur ;
- d'un changement d'affectation d'un bâtiment existant en secteur **Ua**,

## **U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale au faîtage des constructions de toute nature est limitée à 12 mètres et 8 mètres à l'acrotère des toitures végétalisées ou à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel.

La hauteur sur limite des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à partir du niveau préexistant du terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important construit sur limite, sans toutefois en dépasser sa hauteur sur limite.

**10.2.** La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, (s'ils sont surmontés d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale maximale de l'ensemble est de 2 mètres, s'ils sont constitués de panneaux pleins, la hauteur totale maximale est de 1.80 mètre.)

- 10.3.** Sont exemptés de la règle de hauteur les équipements d'infrastructure, les bâtiments publics, les ouvrages publics (murs...) et les ouvrages de faible emprise indispensables aux activités autorisées de la zone, s'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des sites et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- De façon générale, l'emploi de matériaux de qualité et efficacité environnementale doit être recherché.  
A l'occasion des travaux d'entretien ou de réfection des façades des immeubles, les vestiges anciens (tels que les pans de bois, les encadrements, etc...) peuvent être rendus apparents et mis en valeur.

- 11.1.** En zone **U** et secteur **Ua**, les toitures des bâtiments autres que les annexes sont à deux pans droits ou à deux pans brisés, de pente comprise entre 40 degrés et 55 degrés, ou à quatre pans avec une pente minimale de 30°.

La pente minimale des toitures des bâtiments annexes est de 30°.

Sont exemptés de ces règles de pentes de toitures :

- les extensions des constructions existantes,
- les bâtiments annexes accolés aux constructions existantes,
- les annexes de moins de **40 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol,
- les hangars et les bâtiments publics
- les toitures végétalisées (toits plats admis) et toutes toitures permettant la mise en place d'installations de type énergie renouvelables du type dispositifs solaires, photovoltaïques ou tout autre dispositif ou d'efficacité énergétique du même type, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère..

En zone **U** et secteur **Ua**, les toitures d'aspect tôle, matière plastique, fibro-ciment, cuivre ou toit de chaumes, verre réfléchissant sont interdites pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 20 m<sup>2</sup>.

En outre, dans le secteur **Ua**, pour les maisons d'habitation et leurs annexes de plus de 20 m<sup>2</sup>, les toitures devront être couvertes avec des tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli, sauf en cas de réfection et d'extension de toiture existante non conforme aux dispositions actuelles ou en cas d'agrandissement du type véranda.

- 11.2.** Les hangars quel qu'en soit l'usage et les bâtiments à usage agricole doivent avoir une toiture à un ou deux pans ; les toitures en tôle, matière plastique ou fibrociment pourront être admises à condition qu'elles soient peintes avec des coloris apparentés aux couleurs des tuiles des bâtiments situés à proximité.
- 11.3.** Pour toutes les constructions, les revêtements des façades et les teintes de ces revêtements doivent être choisis en harmonie avec le site dans les tons des matériaux utilisés traditionnellement dans la région ; il devra exister une concordance de coloris de façade et une harmonie architecturale entre les différents bâtiments implantés sur la même unité foncière.
- 11.4.** Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Elles ne doivent pas avoir une hauteur excédant **2 mètres** par rapport au terrain naturel et peuvent être constituées d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,20 mètre**.

Les clôtures pourront être constituées de panneaux plein (en bois, métal...) s'ils ne dépassent pas **1,80 mètre de hauteur**.

**11.5.** Les antennes paraboliques seront installées de façon à être perçues le moins possible depuis la voie publique et devront être teintées dans les mêmes tons que ceux des matériaux adjacents (toiture ou façade).

**11.6.** Les ouvertures dans les toitures sous forme de chiens-assis sont autorisées si leur hauteur reste inférieure à 1,50 mètres et si le cumul de leurs largeurs ne dépasse pas la **moitié** de la longueur totale du toit qui les supporte ;

### **11.7. Règles architecturales particulières**

Au sein du périmètre délimité au plan de zonage par le symbole "Règles architecturales particulières", les accès extérieurs aux sous-sols sont interdits ; la construction sur pilotis est admise.

Le long du chemin rural dit Obermagstatterweg un muret de protection des parcelles devra être réalisé.

## **U 12 - STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe. Ces aires de stationnement peuvent être créées de manière à être accessibles directement depuis la voie publique. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## **U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

La superficie des espaces verts ou plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie de la parcelle.

Les espaces de stationnement en dalles gazons sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts.

Les plantations, composant ces espaces devront être choisies préférentiellement ou majoritairement parmi des essences locales fruitières ou feuillues. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

## **U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

**U 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

**U 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les gaines d'arrivée de la fibre optique devront être prévues dans les projets d'aménagement/construction.

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE I - ZONE AU

#### *Extrait du rapport de présentation*

"Il s'agit d'une zone naturelle non ou peu équipée, pouvant être destinée dans l'avenir à l'urbanisation mais non urbanisable dans le cadre du présent plan local d'urbanisme **à l'exception des secteurs AUa destinés à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation dont les principes sont définis en pièce 2c – OAP du présent dossier**".

### ARTICLES

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

Toutes constructions ou installations qui ne relèvent pas d'une opération décrite à l'article AU 2.

#### AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 2.2. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements des équipements publics d'infrastructure, ainsi que celles nécessaires à la prévention des risques.
- 2.3. L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.4. L'aménagement, la transformation, l'extension des constructions existantes, ainsi que la construction de bâtiments annexes à celles-ci, dans le respect de l'article AU 9.

**Dans ce cas, les règles applicables à l'opération sont celles définies aux articles U 3 à U 8, AU 9, U 10 à U 16 (zone U).**

- 2.5. La reconstruction des bâtiments menaçant ruine, déclarés d'insalubrité ou détruits par sinistre, à condition que :
  - la construction nouvelle s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante,
  - l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant ou à la sécurité publique ;
  - les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de la destruction.
- 2.6. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

**2.7.** Dans le secteur **AUa**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone U à condition :

- que les équipements nécessaires aux opérations, y compris les travaux nécessaires aux mesures de protection environnementale, soient pris en charge par les aménageurs ou constructeurs et soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur ;
- qu'elles respectent les principes définis dans le document OAP (orientations d'aménagement et de programmation) et permettent un développement harmonieux de l'urbanisation, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés ;
- que pour le démarrage de l'urbanisation des secteurs soit:
  - une superficie minimale de 0.7 ha est ouverte – tout en respectant les principes de l'OAP –
  - soit l'opération envisagée porte sur l'ensemble du secteur
  - soit l'opération achève l'urbanisation du secteur

Dans ce cas, les articles **U 3 à U 5, AU 6 et AU 7 et U 8 à U 16** ci-après sont applicables (**zone U** hors secteur Ua).

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

Il n'est pas fixé de règles.

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

Il n'est pas fixé de règles.

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

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

**6.1** Dans les secteurs **AUa**, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $D=H$ ). Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.



**6.2.** Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

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

**7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**7.2** Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

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

Il n'est pas fixé de règles.

#### **AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40 % de la superficie du terrain. Les piscines et annexes jusqu'à 40 m<sup>2</sup> ne sont pas comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

#### **AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **AU 12 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

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

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

#### **AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les gaines d'arrivée de la fibre optique devront être prévues dans les projets d'aménagement/construction.

## CHAPITRE II - ZONE A

### *Extrait du rapport de présentation*

"Il s'agit d'une zone naturelle principalement affectée à la mise en valeur agricole des terres et à l'exploitation des richesses naturelles du sol.

Elle comprend :

- Le secteur **Aa** agricole non constructible
- Le secteur **Ab** délimité pour permettre le développement des exploitations agricoles
- Le secteur **Ai** pouvant présenter un caractère inondable."

## ARTICLES

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

Toutes occupation et utilisation autres que celles visées à l'article A 2, et notamment :

- 1.1. Les lotissements à usage d'habitation, constructions et installations autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs.
- 1.5. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les abris de jardin,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les parcs d'attraction,
  - les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
  - les aires de stationnement non liées à une OUS admise, ou non destinées au co-voiturage
  - les dépôts de véhicules, de matériaux et de déchets,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article A 2.
  - toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
  - Tous remblais et constructions en **secteur Ai**

### **A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- 2.1. Sauf en secteur **Aa** et **Ai**, les constructions et installations liés et 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 **et que les constructions et installations à vocation d'élevage soient implantées à une distance minimale de 200 mètres de la zone U ou AU** et compatibles avec le caractère des sites et des paysages.

- 2.2.** Sauf en secteur Aa, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la reconstruction après sinistre ou après démolition de bâtiments menaçant ruine nonobstant les articles 3 à 13 du règlement, sous réserve du respect des impératifs relevant de l'intérêt général tels que d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation et à condition que la demande de permis de construire soit présentée dans les trois ans suivant la date du sinistre ou de la démolition.
- 2.3.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et notamment les installations techniques nécessaires à ces services (postes de transformation...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la prévention des risques, ni à la préservation de la ressource en eau potable
- 2.4.** Les opérations figurant en emplacements réservés au plan de zonage ainsi que les aménagements liés à la mise en place de sentiers piétonniers, itinéraires cyclables, site et parking de covoiturage.
- 2.5.** Sauf en secteur **Aa** et **Ai**, les abris de pâture à raison d'un seul abri par unité foncière liés et nécessaires à l'exploitation agricole, d'une emprise maximale de 20 mètres carrés, construit sans fondations et en bois, démontable, entièrement ouvert sur l'un des grands côtés et couvert avec des tuiles, des bardeaux de bois ou des tôles peintes dans des tons rouge nature ou terre cuite.
- 2.6.** En secteur **Ab** :
- l'extension, l'agrandissement, la réfection des constructions agricoles existantes,
  - l'extension de la maison d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite du tiers de la surface de plancher existante, ainsi qu'annexe et piscine dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise chacune,
  - l'implantation d'installations ou constructions agricoles nouvelles à proximité immédiate des bâtiments existants sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
    - les possibilités techniques de raccordement de la construction aux réseaux, notamment l'électricité et l'eau potable,
    - la nécessité d'implantation de ces constructions doit être vérifiée : les constructions et installations soient nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par des coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
    - les possibilités d'insertion paysagère des futures constructions doivent être vérifiées : les opérations devront s'inscrire harmonieusement dans le site et le paysage :
    - La transformation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU nécessaires pour le développement d'activités commerciales et/ou d'hébergement touristique (ex : chambre d'hôtes) si cette activité est liée et exercée dans le prolongement de l'acte de production et si elle demeure complémentaire par rapport à l'activité agricole.
- 2.7.** Les clôtures de conception simple du type grille, grillage, dispositif à claire-voie.

- 2.8.** En secteur **Ai**, les travaux, ouvrages nécessaires à la prévention du risque inondation.

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

#### **3.1. Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

#### **3.2. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Un chemin assurant l'accès aux parcelles agricoles devra être aménagé en limite du lotissement les Coquelicots, accompagné d'un fossé destiné à la maîtrise et à l'évacuation des eaux de ruissellement.

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

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

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

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

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

- 6.1.** Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions doivent être implantées à la distance suivante de l'axe de la voie :
- chemins départementaux : 25 mètres ;
  - voies communales : 10 mètres ;
  - chemins ruraux : 6 mètres.
- 6.2.** Toute construction doit être implantée à au moins 6 mètres des berges de tout cours d'eau ou fossé.
- 6.3.** Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

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

- 7.1** Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.
- 7.2** Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus devra répondre aux exigences de sécurité concernant l'accès aux différents points du bâtiment par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont regroupés au maximum avec les bâtiments existants.

## **A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur maximale des abris de pâture et des ruchers, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, est de 2,50 mètres au faîtage.
- 10.2.** La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, est de 15 mètres au faîtage.
- 10.3.** Sont exclus du champ d'application de ces règles les équipements publics, les silos, les ouvrages de faible emprise indispensables aux activités autorisées dans la zone, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **A 11- ASPECT EXTERIEUR**

D'une manière générale, les constructions, par leurs teintes, implantation, aspect et volume, devront garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les toitures des constructions autorisées devront comporter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu agricole et naturel environnant ou des tons traditionnels villageois (rouge terre cuite, vieilli...).

En secteur **Ab** :

Les extensions, agrandissements, installations et volumes bâtis supplémentaires devront être aménagés de manière à respecter l'unité et la cohérence d'ensemble

du corps de ferme existant et à s'inscrire harmonieusement dans le site et le paysage.

Les bâtiments devront présenter une toiture à 2 pans avec un débord. Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage environnant. Pour les agrandissements accolés à un bâtiment agricole existant, la toiture à une seule pente est admise.

## **A 12- STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe. Ces aires de stationnement peuvent être créées de manière à être accessibles directement depuis la voie publique. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## **A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

En secteur **Ab** :

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences champêtres, fruitières ou feuillues. Les abords des bâtiments et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

## **A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

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

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

## **A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

## CHAPITRE III - ZONE N

### *Extrait du rapport de présentation*

"Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend :

- le secteur Na correspondant à des étangs (et abris de pêche),
- le secteur Nc à vocation de sports et loisirs,
- le secteur Ni à caractère inondable
- le secteur Nj correspondant à des secteurs de jardins attenants à la zone urbanisée.

## ARTICLES

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

- 1.1. Toutes occupations et utilisations autres que celles visées à l'article N 2.
- 1.2. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - **sauf en secteur Nc**, les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
  - les aires de stationnement non liées à une OUS admise, ou non destinées au co-voiturage
  - les dépôts de véhicules, de matériaux et de déchets,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article N 2.
  - Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.7. En secteur Ni, les constructions et remblaiements.

### **N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- 2.1. Toute occupation du sol indispensable à la protection du site, à l'exploitation et à la gestion de la forêt.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et notamment les installations techniques nécessaires à ces services (postes de transformation...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la prévention des risques ni à la préservation de la ressource en eau potable.
- 2.3. Les aménagements liés à la mise en place de sentiers piétonniers, itinéraires cyclables, site de covoiturage.



- 2.4.** Dans le secteur **Na**, les abris de pêche à raison d'un abri par étang et par unité foncière, d'une superficie maximale de 20 mètres carrés, construit sans fondations et en bois, démontable, entièrement ouvert sur l'un des grands côtés et couvert avec des tuiles, des bardeaux de bois ou des tôles peintes dans des tons rouge nature ou terre cuite.
- 2.5.** En secteur **Nc**, toutes occupations et utilisations du sol, constructions nécessaires au fonctionnement du terrain de sport et de loisirs à condition qu'il n'y ait pas de création de logement.
- 2.6.** Dans le **secteur Nj**, un abri à jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 20 mètres carrés, construit sans fondation, démontable.

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

Néant.

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

En secteur Na, Nb, Nc, les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

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

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

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

- 6.1.** Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
- route départementale : 25 mètres.
  - voies communales : 10 mètres.
  - chemins ruraux : 6 mètres.

Dans le secteur Nc, les occupations et utilisations du sol, les constructions ne sont pas soumises à ces reculs sauf nécessité de sécurité publique.

- 6.2.** Les constructions de toute nature, doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges de tout cours d'eau.
- 6.3.** Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

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

- 7.1** La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres.
- 7.2** Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

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

En cas de construction non contiguë, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment par rapport au bâtiment le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

## **N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Na, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, est de 2,50 mètres au faîtage.  
En secteur Nc, la hauteur maximale de constructions admise est de 7 mètres au faîtage.  
En secteur Nj, la hauteur maximale des abris est limitée à 3.50 mètres.

## **N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- 11.1.** Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien devra correspondre au caractère de la zone et présenter un aspect compatible avec le site et les paysages.
- 11.2.** Clôtures : seules sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole, ou celles rendues nécessaires pour des questions de sécurité.

## **N 12 - STATIONNEMENT**

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

## **N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

**N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

**N 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

**N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.



# ANNEXES

## REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

### Article R.111-2

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

### Article R.111-4

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

### Article R.111-26

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

### Article R.111-27

Le permis de construire 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.

## ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R. 112-2 du Code de l'urbanisme : la "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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 ;
- 8° 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.

## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT<sup>1</sup>

- Habitat
  - jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, 1 place de stationnement par tranche pleine de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher ;
  - Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, il sera rajouté 2 places de stationnement par tranche pleine de 50 m<sup>2</sup> Surface de Plancher.
- Ou pour une Maison:
  - jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, 2 places. Au-delà, 1 place par tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Dans tous les cas, pour les constructions comptant plusieurs logements, un local clos et couvert facilement accessible devra être réalisé pour le stationnement des vélos.

- Gîte rural, meublé, chambre d'hôte : 1 place par logement ou par chambre d'hôte
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- résidences de personnes âgées : 1 place par logement ; en outre, il sera rajouté 2 places par tranche de 5 logements, en vue de l'accueil des visiteurs.
- commerces isolés : 60% de la Surface de Plancher minimum 2 places.
- bureaux : 60 % de la Surface de Plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la Surface de Plancher
- cliniques : 60 % de la Surface de Plancher
- hôpitaux : 40 % de la Surface de Plancher
- hôtels, restaurants : 60 % de la Surface de Plancher
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise  
spectacles : 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m<sup>2</sup>/2 élèves  
secondaire : 1 pl/7 élèves  
supérieur : 1 pl/7 élèves
- fermes-auberges : 60 % de la surface affectée à l'activité d'auberge.

---

<sup>1</sup> Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme

