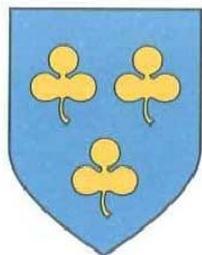


Département du
Rhône

Commune de
GRANDRIS



5

Règlement



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr



ELABORATION du PLU

Arrêt du projet de PLU le :
8 Janvier 2011

Approbation du PLU le :
17 Octobre 2011

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 17 Octobre 2011

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
- d'ordre administratif et réglementaire	2 à 3
- d'ordre technique	4 à 8
- prescriptions architecturales et paysagères	9 à 14
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Règlement de la zone UA	15 à 18
Règlement de la zone UB	19 à 22
Règlement de la zone UC	23 à 26
Règlement de la zone UI	27 à 30
Règlement de la zone UE	31 à 33
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Règlement de la zone 1AU	34 à 38
Règlement de la zone 2AU	39 à 41
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Règlement de la zone A	42 à 46
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	
Règlement de la zone N	47 à 51
ANNEXE 1 : DEFINITIONS	52 à 56
ANNEXE 2 : ESSENCES VEGETALES	57
ANNEXE 3 : LEGISLATIONS	58 à 59
ANNEXE 4 : BATIMENTS AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION	60
ANNEXE 5 : PROTOCOLE DEPARTEMENTAL POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES	61

<p style="text-align: center;">TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p>

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent **Titre I** est composé de trois parties :

- le **Sous-Titre I**, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- le **Sous-Titre II**, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.
- le **Sous-Titre III**, relatif aux prescriptions architecturales et paysagères

Annexe 1: Définitions

Annexe 2 : Essences végétales conseillées

Annexe 3 : Articles législatifs pouvant s'appliquer

Annexe 4 : Bâtiments autorisés à changer de destination en zone A

Annexe 5 : Protocole départemental pour les constructions agricoles

SOUS-TITRE I**DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES
ET RÉGLEMENTAIRES****Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **GRANDRIS**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS**a) Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme**

Sont et demeurent en vigueur les dispositions du règlement national d'urbanisme visées par l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme.

b) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code général des collectivités territoriales
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le code rural
- les autres réglementations et législations en vigueur.

c) Prévalent sur le P.L.U.

- Les servitudes d'utilité publique.
Servitudes affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Liste et plan annexés au P.L.U.

- Les dispositions de la loi Montagne

d) Règles de lotissement et du Plan Local d'Urbanisme

Les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans les documents approuvés des lotissements sont maintenues en vigueur dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.442-1 et suivants).

Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** : UA -UB - UC - UE - UI
(articles L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** : 1AUb - 1AUc - 2AU
(articles L.123.1 - R.123.4 - R.123.6).

les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles A - AS**
(articles R.123.4 et R.123.7)

les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières N - NH - NT**
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

Article DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES**Selon l'Article L.123.1-9 du Code de l'Urbanisme**

"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, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" ...

Par "*adaptations mineures*", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Selon l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Article DG 5 - ART L.111.3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE - RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Rappel Art L.111.3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Les dispositions de l'article L.111.3 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme.

SOUS-TITRE II**DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES****Article DG 6 - ACCÈS ET VOIRIE****- ACCES**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent permettre l'accès des véhicules de secours.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de secours.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, dès lors qu'elles desservent ou desserviront au minimum 2 constructions.

Les chemins de randonnée faisant partie du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (PDIPR), validé par le Conseil Général en 1992 et par une délibération de la Commune, doivent être conservés en tant que tel. En cas de projet susceptible de remettre en cause leur continuité, un itinéraire de substitution doit être mis en place.

Réglementation applicable aux routes départementales

- *Définitions*

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude de la voie.

- *Règles générales*

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

1- Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les routes départementales limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin d'en préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...)
- Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière, et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%

2 - Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3 - Accès sur les routes départementales

Accès collectif :

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres.

Elle se terminera par deux accès pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Accès individuel :

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux accès pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité

Article DG 7 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut du réseau public, l'alimentation en eau potable dans le cadre uni-familial, par des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers, peuvent être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur, et sous condition de contrôler régulièrement la qualité de l'eau.

Tout projet d'alimentation en dehors du cadre uni-familial devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale. La création de tout nouveau forage devra faire l'objet d'une déclaration auprès de la mairie et des services de la police des eaux.

- ASSAINISSEMENT**Eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

- Dans les zones A, N et les sous-secteurs U indicés a

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé. A titre de rappel et d'information, ce dispositif d'assainissement collectif devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé. Dès sa mise en service, l'assainissement individuel sera mis hors services.

Sur les secteurs à risques géologiques, g2 ou g3, la filière d'assainissement s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux. Le rejet des eaux usées sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbés en totalité sur le tènement.

L'évacuation des eaux pluviales ne devra en aucun cas se faire sur le domaine public départemental.

Le débit de fuite de toute opération doit être compatible avec le niveau d'infrastructure par tout moyen de rétention ou d'infiltration.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Sur les secteurs à risques géologiques, g2 et g 3, les eaux de surfaces seront gérées par des formes de pente, fossés, cunettes...

- **RESEAUX SECS : réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution à construire ou à réover:**

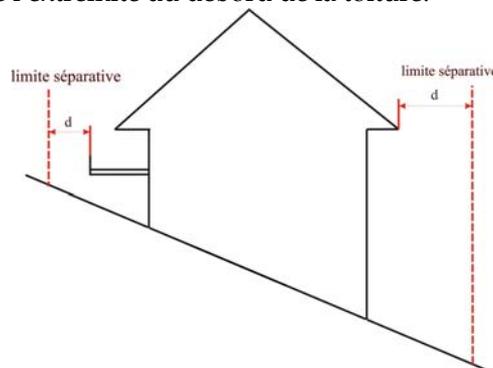
Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain ou en pose discrète entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Cette disposition ne s'applique pas dans les zones agricoles et naturelles

Article DG 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



La distance entre les piscines et la limite séparative se calcule à partir de la limite extérieure de la plage ou de l'abri technique.

Article DG 9 - HAUTEUR

La hauteur des constructions se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures publiques.

Article DG 10 - STATIONNEMENT

Les règles concernant le stationnement s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

Le stationnement des véhicules (garages, places, parcs de stationnement) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics. Il doit être implanté de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures aux constructions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les-dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123.1-12 du Code de l'Urbanisme.

SOUS-TITRE III
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
et PAYSAGÈRES

Article DG 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Dispositions s'appliquant aux constructions dans les zones UA, UB, UC, 1AU, A, N, NH et NT (sauf pour les ouvrages et installations publics ou d'intérêt collectif)

Principes Généraux :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Grandris (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de recomposition d'une façade que la situation ou l'aspect auront rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Les équipements ou infrastructures de service public ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous.

A - CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES

1. Tenue des parcelles :

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

2. Adaptation au terrain

Les murs de soutènement et les enrochements sont limités à 2 mètres de hauteur maximum.

La hauteur du déblai ou du remblai à l'extrémité de la plateforme terrassée est limitée à 2 mètres. Le talus ainsi créé sera obligatoirement végétalisé.

3. Toitures :

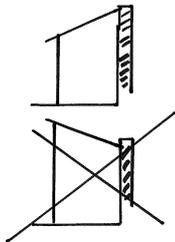
Les dispositions concernant les pentes et les couvertures de toiture peuvent ne pas s'appliquer pour les vérandas, les couvertures des piscines ainsi que pour les toitures végétalisées.

a. **Nouvelles constructions et rénovations complètes (bâtiments principaux et annexes) :**

Pour les volumes principaux (hors bande des 15 mètres à partir de l'alignement du domaine public dans les zones UA et UB), le sens du faitage doit être dans celui de la plus grande longueur de la construction.

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans les sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 50%. Cette disposition ne s'applique pas en cas de prolongement de toiture.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées dans les cas suivants et devront respecter le schéma ci après :



- pour l'extension de bâtiments existants adossée, par le point le plus haut de la toiture de la nouvelle construction, au bâtiment principal ;
- pour un bâtiment annexe

Les débords de toiture (non compris le chéneau) seront compris entre 0,40 et 0,60 m en bas de pente et entre 0,20 et 0,40 m en pignons (sauf parties en limite de propriété).

Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles mécaniques, romanes ou creuses de couleur rouge vieilli. Les tuiles panachées et paillées sont interdites.

b. **Réparation ou rénovation partielle (bâtiments principaux et annexes):**

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture. Les dispositifs concernant les énergies renouvelables sont admis en toiture.

c. **Extensions (bâtiments principaux et annexes):**

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans les sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 50%. Cette disposition ne s'applique pas en cas de prolongement de toiture.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

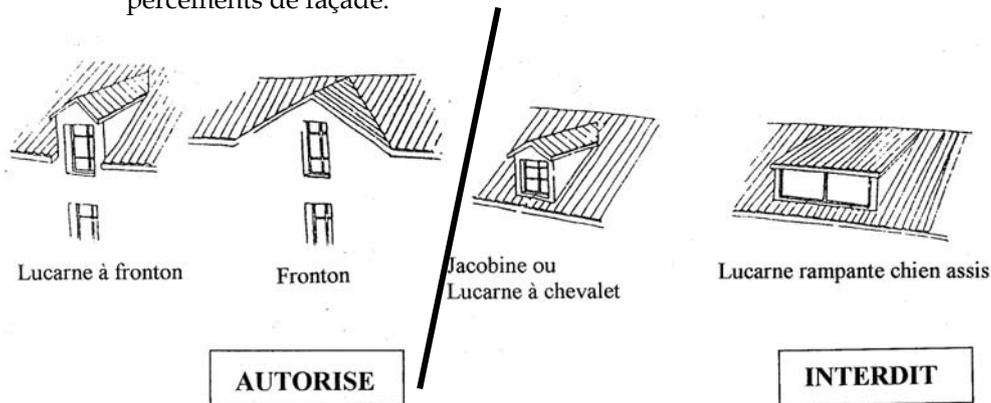
Les dispositifs concernant les énergies renouvelables sont admis en toiture.

4. Ouvertures de toit

L'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit de dimension rectangulaire

- Au moyen de lucarnes à fronton et de fronton dont la pente sera identique à celle de la toiture principale. Celles-ci seront disposées en respectant l'ordonnement des percements de façade.



Pour l'ensemble des constructions et extensions, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et jacobine).

5. Éléments climatiques - Energies renouvelables

Les dispositifs concernant les énergies renouvelables sont admis en toiture. Ils doivent cependant être intégrés à la pente sans effet de superstructures ajoutées. Les pentes de toit pourront être adaptées l'installation de tout type d'énergies renouvelables.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaire ou vérandas sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions. Ces dispositifs pourront soit être intégrés à la construction soit disposés au sol. Les pentes de toit pourront être adaptées l'installation de tout type d'énergies renouvelables.

6. Ouvertures :

a. Dispositions générales :

Les proportions des ouvertures du bâti ancien devront être conservées lors des travaux de rénovation.

Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant et comporter des proportions étirées en hauteur aux étages courants.

b. Dans les zones UA et UB :

Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvertures devront être plus hautes que larges, sauf pour les ouvertures en attique dans les combles et les garages et portes cochères.

Les menuiseries extérieures (y compris volets et portes) doivent être peintes ou teintées conformément au nuancier déposé en mairie.

Les huisseries neuves doivent présenter l'aspect extérieur des modèles anciens

7. Murs ou enduits :

a. Dispositions générales :

Lorsque les bâtiments ne sont pas d'aspect pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être d'une couleur s'harmonisant avec l'environnement naturel ou bâti.

Les matériaux ou enduits de couleur vive, blanche, le ciment gris et l'aggloméré brut sont interdits.

Les bâtiments annexes et les extensions devront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant s'ils présentent un aspect satisfaisant.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement proscrits.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc...

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que panneaux solaires..., doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Les prescriptions développées dans cet article ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas.

b. Dans les zones UA et UB :

Les façades seront traitées au moyen d'un enduit gratté ou taloché fin ou d'un enduit à pierre vue à base de chaux naturelle, affleurant progressivement la surface des pierres taillées d'encadrement de baies. La mise à nu des matériaux conçus pour être enduits est proscrite.

Les façades en pierres apparentes sont autorisées à condition que la maçonnerie soit constituée d'un appareillage de qualité.

c. Dans les zones UC- 1AU - A et N :

Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur sont autorisés de même que les constructions à structure bois apparent.

Les panneaux solaires en façades sont autorisés à condition de ne pas apparaître comme des éléments rapportés mais de participer à la composition générale.

8. Clôture :

a. Dispositions générales :

Les clôtures sur espace public devront permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

b. Dans la zone UA et UB :

La hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Elles seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur minimum de 1,50 m et maximum de 2 mètres
- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique, d'un garde corps ou d'un grillage.

Dans le cas de la présence d'un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne peut dépasser 2 mètres. Par contre, il est alors possible de surmonter ce mur par une grille métallique, un garde corps ou un grillage, avec une hauteur totale supérieure à 2 mètres (*en respectant la*

hauteur définie pour le mur de soutènement et la hauteur définie pour la clôture). Sinon, le mur de clôture, comme défini précédemment, peut être décalé dans la propriété.

Les garde-corps devront être à parement vertical (gardes et protections galbés, de type méditerranéens interdit).

Les murs veilleront à respecter une unité de traitement par rapport à leur environnement de manière à assurer une cohérence architecturale.

D'une manière générale, les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits.

c. Dans les zones UC - 1AU - A et N :

La hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

Dans le cas où un mur de clôture serait déjà construit sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Dans le cas de la présence d'un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne peut dépasser 1,60 mètre ou 2 mètres s'il se situe en prolongement d'une clôture de 2 mètres présente sur la propriété voisine. Par contre, il est alors possible de surmonter ce mur par une grille métallique, un garde corps, un grillage, une haie végétale d'essences variées, avec une hauteur totale supérieure à 1,60 mètre ou 2 mètres (*en respectant la hauteur définie pour le mur de soutènement et la hauteur définie pour la clôture*). Sinon, le mur de clôture peut être décalé dans la propriété.

Elles seront constituées soit :

- d'un grillage doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales.
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0.40 m et 0.80 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde-corps ou grillage.
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux.
- d'une haie végétale composée d'essences locales

Les garde-corps devront être à parement vertical (gardes et protections galbés, de type méditerranéens interdit).

D'une manière générale, les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits.

9. Architectures sans tradition locale :

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires sont interdits.

10. Architecture de caractère et architecture contemporaine :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes (béton bardage produits verriers) ou être enduits.

B - AUTRES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes employées doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage bâti environnant.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions ainsi que les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires sont exclus.

TITRE II
Dispositions applicables
aux
ZONES URBAINES

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Cette zone correspond au centre historique du bourg de Grandris. Il s'agit d'un espace urbain, à caractère central d'habitat, de services, d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre continu et présentant un caractère aggloméré.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles ou artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat
- les entrepôts de plus de 100 m² de S.H.O.B.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les affouillements et excavation de carrière

Article 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant des bâtiments d'activités économiques (artisanat, industrie, entrepôts de moins de 100 m² de S.H.O.B.) ou les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 UA - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Article 4 UA - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).

Article 5 UA - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Dans une bande de 0 à 15 mètres de profondeur prise à partir de l'alignement du domaine public :**

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement du domaine public
- soit à l'alignement des constructions existantes sur les parcelles voisines

Pour les constructions d'annexes, le retrait maximum autorisé est de 5 mètres.

2. Au-delà de cette bande de 15 mètres :

L'implantation des constructions sera supérieure à 15 mètres de l'alignement.

3. Dispositions générales :

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

La limite extérieure de la plage ou de l'abri technique sera implantée à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article 7 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

1. Dans une bande de 0 à 15 mètres de profondeur prise à partir de l'alignement actuel ou futur du domaine public, les constructions devront être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre
- soit sur une seule limite séparative latérale et à 3 mètres minimum de l'autre

L'implantation par rapport aux autres limites séparatives s'effectuera :

- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.
- soit sur limite dans les conditions de hauteur fixée à l'article 10

2. Au-delà de la bande des 15 mètres de profondeur depuis la limite du domaine public actuel ou futur, les constructions devront être implantées :

- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.
- soit sur limite dans les conditions de hauteur fixée à l'article 10

3. Dispositions générales

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

La limite extérieure de la plage ou de l'abri technique sera implantée à 1 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article 9 UA - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UA - HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

1- Dispositions générales :

Définition : la hauteur se calcule par volume depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 4 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure jusqu'à 15 mètres à l'égout de toiture peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

2- Hauteur maximale autorisée en limite séparative :

La hauteur maximale construite sur la limite séparative, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres en pignon.

La hauteur maximale construite sur la limite séparative des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 4 mètres.

Une hauteur supérieure jusqu'à 15 mètres sur limite peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

Article 11 UA - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter aux dispositions générales – DG 11

Article 12 UA - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 10

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de S.H.O.N., dans la limite de 2 places par logement ; sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 13 UA - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'un espace urbain à occupation mixte (anciens bâtiments industriels, petits collectifs, pavillonnaire) de transition entre la zone UA, dense et agglomérée, et la zone UE, pavillonnaire.

La vocation résidentielle de la zone s'affirme notamment par des opérations de renouvellement urbain sur les anciens établissements industriels et par des petits collectifs.

La zone UB est concernée par le risque géologique :

- UB-g2 - secteur étudié - préconisations des secteurs de type 2

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UB- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles ou artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat
- les entrepôts de plus de 100 m² de S.H.O.B.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les affouillements et excavation de carrière

Article 2 UB- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions admises dans la zone et définies dans le présent article situées dans les secteurs UB-g2 sont autorisées dans les conditions définies dans l'étude géologique jointe en annexe et incluses dans le règlement.

Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant des bâtiments d'activités économiques (artisanat, industrie, entrepôts de moins de 100 m² de S.H.O.B.) ou les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article 3 UB- ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 6)

Article 4 UB- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).

Article 5 UB- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Dans une bande de 0 à 15 mètres de profondeur prise à partir de l'alignement actuel ou futur du domaine public :**

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur du domaine public.

Pour les autres constructions d'annexes, l'implantation sera inférieure ou égale à une distance de 15 mètres à partir de l'alignement.

2. Au-delà de cette bande de 15 mètres :

L'implantation des constructions sera supérieure à 15 mètres de l'alignement.

3. Dispositions générales :

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

La limite extérieure de la plage ou de l'abri technique sera implantée à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article 7 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions devront être implantées :

- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres
- soit sur limite dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

La limite extérieure de la plage ou de l'abri technique sera implantée à 2 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article 8 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article 9 UB- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UB - HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9)

1- Dispositions générales :

Définition : la hauteur se calcule par volume depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 4,5 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure jusqu'à 15 mètres à l'égout de toiture peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

2- Hauteur maximale autorisée en limite séparative :

La hauteur maximale construite sur la limite séparative, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres en pignon.

La hauteur maximale construite sur la limite séparative des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 4,5 mètres.

Une hauteur supérieure jusqu'à 15 mètres sur limite peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

Article 11 UB - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter aux dispositions générales - DG 11

Sur le secteur UB-g2 :

- Les amplitudes de mouvement de terrain de terre (déblais et remblais) sont limitées à 2 m.
- Les pentes de talus de remblais et déblais sont limitées à 3 Horizontal pour 2 Vertical.

Article 12 UB - STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de S.H.O.N., dans la limite de 2 places par logement ; sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 13 UB - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Cette zone équipée correspond à des quartiers récents où la fonction résidentielle prédomine. L'urbanisation qui s'y développe dans le prolongement des quartiers centraux est aérée et les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu, et en retrait par rapport aux voies.

La zone UC est concernée par le risque géologique :

- UC-g2 - secteur étudié - préconisations des secteurs de type 2
- UC-g3 - secteur étudié - préconisations des secteurs de type 3

La zone UC comprend des secteurs urbains non desservis par l'assainissement collectif marqués par un indice a (UCa et UCa-g2)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UC- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles
- les entrepôts
- les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les affouillements et excavation de carrière

Article 2 UC- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions admises dans la zone et définies dans le présent article situées dans les secteurs UC-g2 et UC-g3 sont autorisées dans les conditions définies dans l'étude géologique jointe en annexe et incluses dans le règlement.

Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone

Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant des bâtiments d'activités économiques (artisanat, industrie) ou les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article 3 UC- ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Article 4 UC- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).

Article 5 UC- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6 UC- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

La limite extérieure de la plage ou de l'abri technique sera implantée à 2 m minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article 7 UC- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions devront être implantées :

- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres
- soit sur limite dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

La limite extérieure de la plage ou de l'abri technique sera implantée à 2 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article 8 UC- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Si elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions à usage d'habitation sur une même propriété doit au moins être égale à 6 mètres.

Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'applique lot par lot et non pas au regard de l'ensemble de l'assiette du lotissement comme l'impose du fait l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Article 9 UC- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UC - HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

1- Dispositions générales :

Définition : la hauteur se calcule par volume depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions principales est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 4,5 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure jusqu'à 12 mètres à l'égout de toiture peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

2- Hauteur maximale autorisée en limite séparative :

Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative, la hauteur à édifier en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin.

Lorsque la construction projetée fait partie d'une opération de maisons en bande ou jumelées, la hauteur sur limite comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 7 mètres.

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est de 4,5 mètres.

Une hauteur supérieure jusqu'à 12 mètres sur limite peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics.

Article 11 UC - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11).

Sur les secteurs UC-g2 - UCa-g2 et UC-g3 :

- Les amplitudes de mouvement de terrain de terre (déblais et remblais) sont limitées à 2 m.
- Les pentes de talus de remblais et déblais sont limitées à 3 Horizontal pour 2 Vertical.

Article 12 UC - STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de S.H.O.N., dans la limite de 2 places par logement ; sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 13 UC - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 UC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est fixé à 0,3

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les constructions à vocation économique (bureaux, commerces, artisanat) ni en cas de reconstruction après sinistre dans la limite des surfaces hors œuvre préexistantes.

CARACTÈRE DE LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace équipé à destination des activités économiques situé sur la ZA de la Folletière.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation y compris celles liées aux activités économiques
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les terrains de camping ou caravaning
- les parcs de loisirs
- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions)

Article 2 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 UI - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Article 4 UI - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).

Article 5 UI - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.

Le long des autres voies publiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article 7 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative ou s'ils jouxtent d'autres constructions à usage économique sur la propriété voisine.
- soit en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article 8 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article 9 UI - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UI - HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

Définition : la hauteur se calcule par volume depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de toiture.
Une hauteur supérieure jusqu'à 20 mètres peut être admise :
- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
 - pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

Article 11 UI - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- **Façades Couleurs – matériaux**

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, et les faux pans de bois. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement proscrits.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les enduits de couleur vive et le blanc pur, ou à gros relief sont interdits.

La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment. Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment.

- **Toitures :**

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge terre cuite.

- **Enseignes**

Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.

- **Clôtures :**

L'édification d'une clôture est facultative.

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2 mètres.

- **Stockages**

Les aires de stockage devront être le moins visibles possibles depuis le domaine public.

Des plantations pourront être imposées pour réduire l'impact visuel des stockages.

- **Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables**

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

- **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article 12 UI - STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement par 50m² de SHON pour les constructions destinées à abriter du personnel ;
- 1 place de stationnement par 25m² de SHON pour les constructions destinées à recevoir du public.

Les aires de stationnement devront être paysagées et seront de préférence en sol stabilisé ou engazonnée afin de limiter l'imperméabilisation des sols

Article 13 UI - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, et de stockage doivent être entretenues et plantées d'arbres à haute tige.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Des écrans de verdure seront imposés pour masquer certains bâtiments, stockage ou installations d'activités admises dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 UI - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone située dans la zone du bourg réservée à l'implantation d'équipements d'enseignement, sportifs ou de services à la personne.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées aux activités, installations ou équipements publics (services administratifs, enseignement, santé, sportifs, culturels, services à la personne...)

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

L'hébergement collectif à condition d'être lié à l'activité présente dans la zone et réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante.

Les modifications ou extensions des bâtiments existant y compris des installations classées existantes ne sont admises que si elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

Les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7 sont soumis au permis de démolir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).

Article UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.
- soit en retrait de minimum un mètre par rapport à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions devront être implantées :

- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres
- soit sur limite séparative

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UE 10 - HAUTEUR

Non réglementé.

Article UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11) - B -Autres constructions

Concernant les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7, toute réhabilitation devra respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.

Article UE 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

Article UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE III
Dispositions applicables
aux
ZONES A URBANISER

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat, située dans la périphérie des espaces urbains.

Elle s'urbanise au fur et mesure de l'équipement interne en réseau sous la forme d'opérations d'aménagement de plusieurs constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, prévu dans les orientations d'aménagement.

Ces zones ne comportent aucune construction.

La zone 1AU, urbanisation opérationnelle, est déclinée est en plusieurs secteurs de manière à prendre en compte les spécificités de chaque secteur urbain dans lequel elles s'intègrent :

- La zone 1AUb s'urbanise dans la continuité de la zone UB
- La zone 1AUc s'urbanise dans la continuité de la zone UC

La zone 1AUc du Plat Marsan est concernée par le risque géologique de type secteur 2 défini par l'étude géologique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles
- les entrepôts
- les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les affouillements et excavation de carrière

Article 2 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et occupations du sol admises dans la zone et énumérée au présent article sont autorisées à conditions de respecter les conditions suivantes :

- au fur et à mesure de la réalisation de la voirie et de l'équipement en réseaux de la zone,
- dans le cadre d'opérations d'aménagement uniques ou successives de plusieurs constructions à usage d'habitation, sauf en cas de surface de terrain résiduel, devant garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions et devant prendre en compte l'aménagement global de la zone.
- sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies au Plan Local d'Urbanisme

Les constructions admises dans la zone et définies dans le présent article situées dans les secteurs g2 sont autorisées dans les conditions définies dans l'étude géologique jointe en annexe et incluses dans le règlement.

Les constructions ou extensions à usage d'activités (bureaux, commerce, artisanat) ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3- 1AU - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).
Se reporter aux orientations d'aménagement

Article 4- 1AU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).

Article 5- 1AU - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6- 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Zone 1AUb :

- **Dans une bande de 0 à 15 mètres de profondeur prise à partir de l'alignement actuel ou futur du domaine public :**

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur du domaine public.

Pour les autres constructions d'annexes, l'implantation sera inférieure ou égale à une distance de 15 mètres à partir de l'alignement.

4. Au-delà de cette bande de 15 mètres :

L'implantation des constructions sera supérieure à 15 mètres de l'alignement.

2- Zone 1AUc

Le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.

3- Dispositions générales

La limite extérieure de la plage ou de l'abri technique sera implantée à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article 7- 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions devront être implantées :

- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres
- soit sur limite dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10

La limite extérieure de la plage ou de l'abri technique sera implantée à 2 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article 8- 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur les zones 1AUc, si elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions à usage d'habitation sur une même propriété doit au moins être égale à 6 mètres.

Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'applique lot par lot et non pas au regard de l'ensemble de l'assiette du lotissement comme l'impose du fait l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Article 9- 1AU - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10- 1AU- HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

1- Dispositions générales :

Définition : la hauteur se calcule par volume depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Sur la zone 1AUb, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture.

Sur la zone 1AUe, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 4,5 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure jusqu'à 12 mètres à l'égout de toiture peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

2- Hauteur maximale autorisée en limite séparative :

Sur la zone 1AUb:

La hauteur maximale à construire sur la limite séparative, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres en pignon.

La hauteur maximale construite sur la limite séparative des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 4,5 mètres.

Sur la zone 1AUc :

Lorsque la construction projetée fait partie d'une opération de maisons en bande ou jumelées, la hauteur sur limite comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 7 mètres.

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est de 4,5 mètres.

Une hauteur supérieure jusqu'à 12 mètres sur limite peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

Article 11- 1AU - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11).

Sur le secteur 1AU-g2 :

- Les amplitudes de mouvement de terrain de terre (déblais et remblais) sont limitées à 2 m.
- Les pentes de talus de remblais et déblais sont limitées à 3 Horizontal pour 2 Vertical.

Article 12- 1AU- STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de S.H.O.N., dans la limite de 2 places par logement ; sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 13- 1AU - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Sur les zones 1AUC, les opérations de construction de plus d'1 hectare devront disposer d'espaces communs non compris les aires de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14- 1AU- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est fixé à 0,3

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les constructions à vocation économique (bureaux, commerces, artisanat) ni en cas de reconstruction après sinistre dans la limite des surfaces hors œuvre préexistantes.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une procédure de modification ou de révision du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1- 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'attente de la définition des conditions d'urbanisation de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf prévues à l'article 2 de la zone 2AU.

Article 2- 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission sont autorisés à condition que de par leur implantation, ils ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.

Dans la zone 2AU à la Folletière :

- Seule l'extension ou la transformation des bâtiments existants de plus de 60m² de S.H.O.B. est admise dans les conditions suivantes :

- La transformation intérieure sans changement de volume extérieur.
- L'extension sous réserve que la surface de plancher de l'ensemble des bâtiments après extensions n'excède pas 200m² de SHON.

- Les constructions annexes des bâtiments existants. La surface sur le tènement des constructions annexes (garage, abris...) est limitée à 40m² de S.H.O.B., piscine exclue.

- Les piscines à condition d'être liées à une habitation existante dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 - 2AU- ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet

Article 4 - 2AU- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

Article 5 -2AU - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article 6- 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.

La limite extérieure de la plage ou de l'abri technique sera implantée à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article 7- 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait d'un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

La limite extérieure de la plage ou de l'abri technique sera implantée à 2 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article 8 - 2AU- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

Article 9 - 2AU- EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article 10 - 2AU - HAUTEUR

Sans objet

Article 11 -2AU- ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet

Article 12 -2AU- STATIONNEMENT

Sans objet

Article 13 -2AU- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 -2AU- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES A

CARACTÈRE DES ZONES A

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

La zone agricole comprend également un sous-secteur AS, pour lequel les possibilités de construction sont limitées en raison de sa proximité avec le bourg.

La zone agricole est concernée par le risque géologique :

- Ag - secteur non étudié par l'étude géologique
- A-g1 - secteur étudié - préconisations des secteurs de type 1 - non constructible
- A-g2 - secteur étudié - préconisations des secteurs de type 2
- A-g3 - secteur étudié - préconisations des secteurs de type 3

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, extensions, travaux, ouvrages et installations non définis à l'article 2 du règlement ou non liés aux équipements publics d'infrastructure.

De plus :

- Sur le secteur Ag, toutes les constructions sont interdites dans l'attente de la réalisation d'un complément à l'étude géologique jointe en annexe.
- Sur le secteur A-g1, en raison de la présence d'un risque de type secteur 1 défini dans l'étude géologique jointe en annexe, toutes les constructions sont interdites.

Article 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions admises dans la zone et définies dans le présent article situées dans les secteurs A-g2 et A-g3 sont autorisées dans les conditions définies dans l'étude géologique jointe en annexe.
- Les constructions, travaux, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole (bâtiments agricoles, serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, locaux de vente des produits à la ferme notamment)
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et qu'ils soient implantés à proximité immédiate de cette dernière ainsi que les annexes (tels que abri-jardin, garage, piscine) liées auxdites habitations. Les constructions d'habitation sont limitées à 250 m² de SHON maximale.
- Les activités d'agro-tourisme complémentaires et accessoires à une exploitation agricole, tel le camping à la ferme mais aussi les gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambre d'hôte, ferme auberge... dans le cadre de l'aménagement, de l'extension limitée à 20% de la SHOB initiale du bâtiment et du changement de destination des bâtiments existants.

- Les bâtiments d'exploitations présentant un intérêt architectural et patrimonial, répertoriés au plan de zonage et listés en annexe 4 du règlement sont autorisés à changer de destination et à condition qu'ils ne remettent pas en cause la pérennité des exploitations agricoles.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Sur le sous-secteur AS, seuls sont autorisés les abris d'animaux de moins de 30m² de SHOB et d'une hauteur maximum de 4 mètres, ainsi que les équipements publics d'infrastructure ainsi que les constructions qui leur sont liées.
- les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7 sont soumis au permis de démolir.

Les critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole sont définis en annexe du présent règlement. En annexe 5, est joint le protocole agricole départemental « construire en zone agricole, ce qu'il faut savoir ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Article 4 A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).

Article 5 A - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation à l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

La limite extérieure de la plage ou de l'abri technique sera implantée à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions devront être implantées :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- soit en limite séparative

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Article 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 -A HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

Définition : la hauteur se calcule par volume depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- Bâtiment à usage d'habitation : 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 4,5 mètres à l'égout de toiture.

- Bâtiment à usage fonctionnel : 15 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure jusqu'à 20 mètres à l'égout de toiture peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

Article 11 A - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les bâtiments d'habitations:

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11).

Sur les secteurs A-g2et A-g3 :

- Les amplitudes de mouvement de terrain de terre (déblais et remblais) sont limitées à 2 m.
- Les pentes de talus de remblais et déblais sont limitées à 3 Horizontal pour 2 Vertical.

Pour les bâtiments fonctionnels :

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Sur les secteurs A-g2et A-g3 :

- Les amplitudes de mouvement de terrain de terre (déblais et remblais) sont limitées à 2 m.
- Les pentes de talus de remblais et déblais sont limitées à 3 Horizontal pour 2 Vertical.

2) TOITURES

Les toitures des bâtiments agricoles fonctionnels devront respecter une pente comprise entre 20% minimum et 60% maximum.

Nouvelles constructions, extensions et réfection totale des toitures :

Les matériaux de couverture utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge terre cuite naturelle.

Les toitures recouvertes de matériaux réfléchissants sont interdites.

Les couvertures des extensions devront être réalisées par des matériaux tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la couverture du bâtiment principal.

Réparation ou remplacement partiel des toitures :

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est admis.

3) MURS ET ENDUITS

Lorsque les bâtiments ne sont pas d'aspect pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être d'une couleur s'harmonisant avec l'environnement naturel ou bâti.

Dans tous les cas, les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont interdits..

Les bâtiments d'élevage de type tunnel et les silos de stockage devront être de couleur sombre (vert kaki par exemple), les bâches de couleur blanche sont interdites.

Le bardage bois et les bardages métalliques sont autorisés dans le cadre de la palette de couleurs.

4) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions

5) CLÔTURES

L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles,...).

Article 12 A - STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Il est exigé pour les constructions et aménagements destinés à recevoir du public (gîtes, local de vente), 1 place de stationnement pour 25m² de SHON.

Article 13 A - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Des écrans de verdure seront imposés pour masquer certains bâtiments, stockage ou installations admises dans la zone.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V
Dispositions applicables
aux
ZONES NATURELLES et
FORESTIÈRES N

CARACTÈRE DES ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un secteur N correspondant aux espaces forestiers et naturels, où les extensions des bâtiments existants sont autorisées ainsi que les constructions liées aux activités forestières.
- un sous-secteur NH, correspondant aux hameaux ruraux, où les extensions des bâtiments existants sont autorisées
- un sous-secteur NT, correspondant à l'aire de loisirs du centre-bourg

La zone naturelle est concernée par le risque géologique :

- Ng - secteur non étudié par l'étude géologique
- N-g2 : concernée par le risque géologique de type secteur 2 défini par l'étude géologique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles, sauf prévues à l'article N 2.

Sur le secteur Ng, toutes les constructions sont interdites dans l'attente de la réalisation d'un complément à l'étude géologique jointe en annexe.

Article 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone NH

- Seule l'extension ou la transformation des bâtiments existants de plus de 60 m² de S.H.O.B. est admise dans les conditions suivantes :

- L'aménagement et le changement de destination, sans changement de volume extérieur, à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée.

- L'extension sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 250 m² de SHON (bâtiment existant + extension).

- Les constructions annexes des bâtiments existants. La surface sur le tènement des constructions annexes (garage, abris...) est limitée à 40 m² de S.H.O.B., piscine exclue.

- La restauration des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut-être autorisée lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

- Les abris d'animaux sont autorisés à condition que leur surface ne dépasse pas 30 m² de S.H.O.B. et leur hauteur 4 mètres.

- Sont autorisés :

- les exhaussements et affouillements
- les piscines, bassin et réservoir
- les serres et châssis d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre
- les aires de stationnement
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- les constructions, installations et ouvrages à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Sur le secteur NH-g2, les extensions et constructions doivent se conformer aux prescriptions de l'étude géologique et incluses dans le règlement.

En zone NT

- Sont autorisés les constructions de moins de 40 m² de S.H.O.B, les installations, les infrastructures ou les ouvrages liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.

- Sont autorisés les constructions, installations et ouvrages à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone N

- Les abris d'animaux sont autorisés à condition que leur surface ne dépasse pas 30 m² de S.H.O.B. et leur hauteur 4 mètres.

- Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière.

- Sont autorisés les exhaussements et affouillements, les constructions, installations et ouvrages à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Article 4 N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).

Article 5 N - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation à l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

La limite extérieure de la plage ou de l'abri technique sera implantée à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- soit en limite séparative, dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

La limite extérieure de la plage ou de l'abri technique sera implantée à 2 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article 9 N - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Sur le secteur N :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,3.

La surface couverte ne pourra excéder 30 % du terrain.

Sur le secteur NT :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,1.

La surface couverte ne pourra excéder 10 % du terrain.

Sur le secteur NH, le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé.

Article 10 N - HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

1- Dispositions générales :

Définition : la hauteur se calcule par volume depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 4,5 mètres à l'égout de toiture.

Sur le secteur NT, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure jusqu'à 12 mètres à l'égout de toiture peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

2- Hauteur maximale autorisée en limite séparative :

Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative, la hauteur édifiée en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin.

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est de 4,5 mètres.

Une hauteur supérieure jusqu'à 12 mètres sur limite peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

Article 11 N - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11).

Article 12 N - STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de S.H.O.N., dans la limite de 2 places par logement ; sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Article 13 N - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement.

ACTIVITE AGRICOLE

Définition de l'exploitation agricole dans le département du Rhône :

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

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

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

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

Définition de la surface minimum d'installation (SMI) :

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté n°2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône).

Dans le département du Rhône, la surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée ainsi :

- 16 hectares pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, Saint Laurent-de-Chamousset, Saint Symphorine-sur-Coise, Vaugneray (secteur des Monts du Lyonnais),
- 18 hectares pour le reste du département.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang...)

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Il s'agit soit de l'alignement actuel, soit de l'alignement futur (lorsque la voie fait l'objet d'élargissement).

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage...).

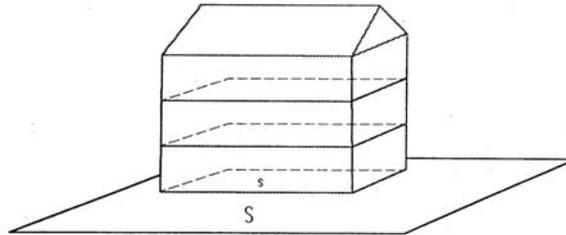
CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

$$\text{CES} = s/S$$



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net (cf. surface hors œuvre nette) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. emprise au sol).

EMPLACEMENT RESERVE

Articles L.123.1.5 8° - L.123.2 et R.123.11 d) du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, ainsi que dans les zones urbaines les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Le propriétaire, d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, peut dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Article L.423.1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.L.U., sont inconstructibles, sauf à obtenir exceptionnellement un permis pour une construction à caractère précaire, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération.

Article R.123.10 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à une collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

Défrichage

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

EXTENSION

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

EXTENSION MESUREE :

La notion d'extension mesurée est appréciée vis-à-vis de 3 critères :

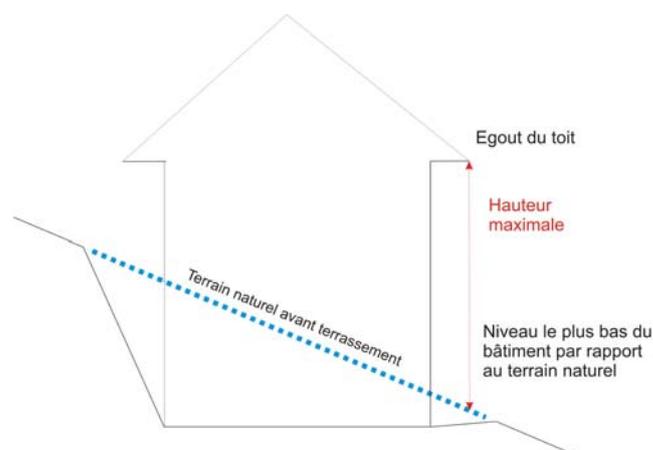
- **l'habitabilité** : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité, sans en changer l'importance
- **la surface du terrain** : plus le terrain est grand et moins l'interprétation est restrictive
- **la qualité du site** : dans un site sensible ou à surveiller, il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités d'extension.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR

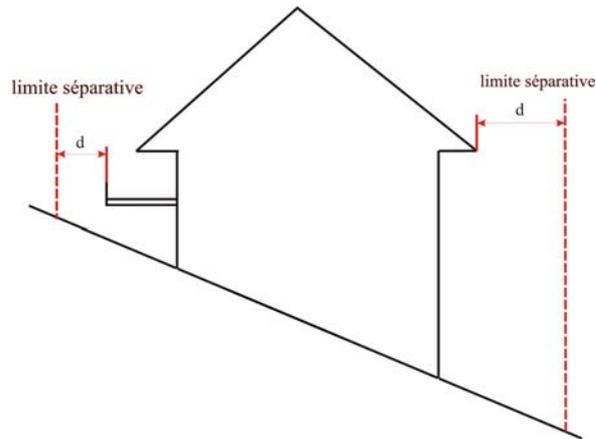
La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture.



Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, comme le P.L.U. ne l'interdit dans aucune zone (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

RESTAURATION DE BATIMENT :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TENEMENT

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

ANNEXES 2 : ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES

Les essences locales ci-dessous énumérées sont conseillées dans la création des haies, bosquets ou écrans végétaux.

<u>Essences végétales conseillées</u>	
Les arbres :	Les arbustes :
<ul style="list-style-type: none"> - chêne - tilleul - platane - tout type d'érables européens - merisier - cerisier - genévrier - marronnier - châtaignier - peuplier - aulne - saule - hêtre - conifère de type pins - frêne - noyer - poirier - pommier - Sorbier des oiseleurs - alisier blanc - ... 	<ul style="list-style-type: none"> - charme - cornouiller mâle et sanguin - troène vulgaire - lilas - buis - églantier - viorne lantane, obier - amélanquier - chèvrefeuille arbustif - fusain d'Europe en sol calcaire - genêt à balai - fougère grand aigle en sol cristallin - ambepuis - prunellier - noisetier - rosier - sureau - houx commun - aubépine - bourdaine

ANNEXE 3 :
ARTICLES LEGISLATIFS POUVANT
S'APPLIQUER

Il s'agit de quelques articles pouvant s'appliquer, indépendant du règlement, comme les articles du Règlement National d'Urbanisme, ainsi que des articles d'autres législations. Ce n'est pas un inventaire exhaustif.

- **LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS**

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-3- du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 R111-13 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics

Article R.111-14 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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 .

Code de la Voirie Routière :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

La création et la modification des accès privés sur les voies communales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Maire.

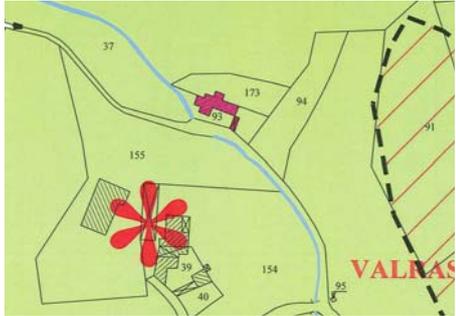
Article L.114-1 et suivants du Code de la Voirie Routière concernant la mise en place de pans coupés pour dégager la visibilité dans les carrefours.**Assainissement :**

En matière d'assainissement, tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

- ASPECT DES CONSTRUCTIONS**Article R111-21 du Code de l'Urbanisme :**

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

ANNEXE 4 :
CHANGEMENTS DE DESTINATION
AUTORISES EN ZONE A

<i>Lieu</i>	<i>Plan cadastral</i>	<i>Lieu</i>	<i>Plan cadastral</i>
<i>La Sarre</i>		<i>Valras</i>	

ANNEXE 5 :
PROTOCOLE DEPARTEMENTAL
PORU LES CONSTRUCTIONS
AGRICOLES

janvier 2010



Construire en zone agricole

Ce qu'il faut savoir



PRÉFECTURE
DU RHÔNE

RHÔNE

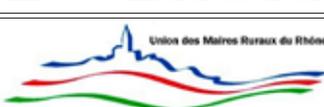
LE DÉPARTEMENT



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
RHÔNE



ASSOCIATION
DES MAIRES
DU RHÔNE



Union des Maires Ruraux du Rhône

Pourquoi ce guide ?

Avant propos

Dans le département du Rhône, **l'étalement urbain grandissant et les grands projets d'infrastructure sont à l'origine de fortes pressions périurbaines et foncières qui impactent de plus en plus les espaces agricoles.** Le taux d'artificialisation des terres agricoles est trois fois plus important dans le département du Rhône que dans le reste de la France et plusieurs centaines d'hectares y changent annuellement de destination.

Dans ce contexte, la transmission-reprise des exploitations ne permet pas toujours la cession d'une unité fonctionnelle sans démantèlement. **Une part importante des terrains et du bâti perd ainsi sa vocation agricole, ce qui favorise le mitage de l'espace.** Parallèlement, les exploitations en activité comme celles qui s'installent peuvent nécessiter la construction de bâtiments pour s'adapter aux évolutions techniques, économiques voire assurer une restructuration.

Face à ces constats, l'État, les collectivités (Conseil Général, associations des maires) et les représentants de la profession agricole ont engagé fin 2008 un travail partenarial autour de la question de la constructibilité en zone agricole.

Leur objectif partagé est de trouver un équilibre entre :

- l'impératif d'une gestion économe de l'espace agricole, qui impose de stopper le mitage des zones agricoles,
- la nécessité d'assurer le maintien de la vocation agricole des espaces et du bâti existant,
- la nécessité de permettre l'installation, l'évolution et le développement des exploitations agricoles.

Pour cela, il convient d'appliquer de façon ferme et équitable la réglementation, qui interdit toute construction en zone agricole sauf, par dérogation, les constructions et installations « nécessaires à l'exploitation agricole ». Les demandes de dérogation pour construire en zone agricole ne doivent pas répondre à une logique spéculative ou de création de patrimoine.

A cette fin, **les partenaires se sont attachés à proposer une interprétation partagée de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole »** et à mettre en place des outils de suivi et documents d'information sur ce sujet.

Un protocole départemental sur la construction en zone agricole a ainsi été signé en décembre 2009.

Ce document d'information en reprend les principaux éléments. Il s'adresse aux agriculteurs souhaitant construire en zone agricole, pour les éclairer sur la réglementation et les accompagner dans leur projet de construction. Il leur précise les éléments à apporter en complément de leur demande de permis de construire, afin de fournir un dossier qui permette de mieux évaluer leur projet.

Destiné à faciliter l'instruction des permis de construire sur le département, il s'adresse également aux élus locaux pour leur apporter une aide à la décision.

Enfin, il invite tous les acteurs du territoire à s'inscrire ensemble dans une même logique de gestion économe de l'espace et de pérennisation de l'activité agricole sur nos territoires.

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles.

Toute construction y est interdite, sauf par dérogation en cas de « constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole. » (Articles R 123-7, L 124-2 et L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, être agriculteur ne donne pas le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole.

Le règlement d'urbanisme communal peut par ailleurs fixer des règles de constructibilité plus strictes, voir interdire toute construction sans dérogation.

Vous envisagez un projet de construction en zone agricole... est-il réalisable ?

Pour le savoir, le premier réflexe est de vous rendre en mairie pour :

- Vous référer au document d'urbanisme en vigueur sur votre commune et identifier le zonage s'appliquant aux parcelles cadastrales de votre exploitation,
- Prendre connaissance du règlement qui s'y applique,
- Identifier les servitudes concernant ces parcelles,
- Vous renseigner sur les éventuelles modifications et révisions du document d'urbanisme en cours,
- Retirer un dossier de demande de permis de construire et la fiche de renseignements complémentaires pour les constructions en zone agricole.

Si les parcelles cadastrales de votre projet se situent en zone agricole (zone NC du POS ou zone A du PLU), et que le règlement le permet, **il vous appartient d'apporter en complément de votre demande de permis de construire les éléments justifiant que votre projet de construction est nécessaire à l'exploitation agricole.**

Il en est de même en zone non constructible des cartes communales ou au titre du Règlement National d'Urbanisme, en l'absence de tout document d'urbanisme opposable sur la commune.



2

Votre projet de construction est-il nécessaire à l'exploitation agricole ?

La notion de nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments de votre dossier.

Ce document vous informe des éléments permettant de démontrer que votre projet remplit les conditions cumulatives suivantes :

1 - Votre activité

Votre projet concerne une activité agricole...

La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée par l'article L.311-1 du Code Rural .

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Une activité agricole exercée à titre secondaire ne permet pas de prétendre à la construction d'une habitation en zone agricole.

...et vous le démontrez en joignant les documents suivants :

- > Attestation d'affiliation MSA ou AMEXA à jour et précisant votre activité,
- > Ou une attestation de l'obtention d'une Dotation Jeune Agriculteur.
- > Toute autre pièce jugée utile pour justifier de votre activité.

2 - Votre exploitation

Votre projet porte sur une exploitation pérenne et économiquement viable ... et vous le justifiez.

En démontrant une certaine assise foncière pour votre exploitation :

En l'absence de règles plus contraignantes fixées dans le document d'urbanisme, l'exploitant à titre individuel ou l'associé dans le cadre des formes sociétaires, devra disposer :

- d'au moins ½ Surface Minimum d'Installation (SMI) si le projet porte sur des bâtiments techniques seuls,

- d'une SMI si le projet porte sur la construction d'une habitation avec ou sans bâtiments techniques.

Vous fournirez pour cela une attestation d'affiliation à la MSA précisant la superficie mise en valeur, la SMI de l'exploitation, ainsi qu'un relevé d'exploitation MSA précisant pour chaque type de culture, les superficies correspondantes.

En justifiant de la viabilité économique de votre exploitation :

> Vous fournissez pour cela un document certifié par un organisme compétent (ADASEA, centre de gestion, ...) attestant d'un revenu disponible moyen sur 3 ans correspondant au revenu minimum départemental de l'année en cours.

Article L.311-1 du Code Rural :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »

Cas particuliers des jeunes agriculteurs :

> Les jeunes agriculteurs bénéficiant des aides du dispositif « Jeune Agriculteur » devront fournir l'attestation d'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur et le Plan de Développement Economique de l'exploitation.

> Les jeunes agriculteurs ne sollicitant pas ce dispositif d'aides ne pourront solliciter de demande de construction d'habitation qu'au bout de 3 ans d'installation.

Concernant les bâtiments techniques, ils devront fournir une étude économique et de marché précisant la viabilité de leur exploitation.



3 - Votre projet

Votre projet est nécessaire à l'exploitation et s'inscrit dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion économe de l'espace...

Le projet de construction devra être réfléchi de façon à répondre aux besoins technico-économiques de l'entreprise, garantir la vocation agricole du siège d'exploitation, et en assurer ainsi la pérennité, avec un souci de gestion économe de l'espace agricole.

...et vous le justifiez.

■ Pour tout projet (bâtiments techniques, habitation...)

En démontrant qu'une évolution survenue dans votre exploitation rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un nouveau besoin.

- En justifiant que vous ne disposez pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin.
- En proposant la localisation la plus appropriée, et en argumentant les partis pris de construction en fonction : de la destination des bâtiments, de leur fonctionnalité, des éléments de contexte ou d'éventuelles contraintes, de leur intégration paysagère.
- De manière générale, les bâtiments devront être construits en continuité et en cohérence avec l'existant, sauf contraintes à argumenter. Les bâtiments techniques utilisés par extension à l'activité agricole devront être construits dans ou en continuité des bâtiments existants.
- En l'absence de disposition fixée dans le document d'urbanisme, la surface maximale de SHON habitation de l'unité d'exploitation ne devra pas dépasser 250m², sauf en cas de mise aux normes des bâtiments exclusivement destinés à l'hébergement des salariés agricoles.

■ Si le projet porte sur la construction d'une habitation, vous satisferez **EN PLUS** aux conditions suivantes :

Justification de la nécessité d'être logé sur l'exploitation.

- Toute construction d'habitation en zone agricole devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, dans la limite d'un seul logement par ménage. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères...), une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire.
- La construction reposera sur un parti pris d'aménagement en cohérence avec les constructions existantes hors zone agricole et respectera les mêmes contraintes d'aménagement que celles en vigueur dans ces autres zones.
- Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL...) le regroupement des habitations en « hameaux » sera privilégié.
- La construction d'une habitation en prévision de la retraite ne constitue pas un critère de nécessité à l'exploitation agricole.

On peut identifier trois grands types de constructions :

- Les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole (stabulation, hangar de stockage, cuvage, ...) et ceux nécessaires par extension de cette activité (bâtiments d'hébergement, point de vente, atelier de transformation...).
- L'habitation,
- La création d'un siège d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation.

Unité d'exploitation :

"Ensemble des bâtiments liés et nécessaires à une exploitation, une forme sociétaire pouvant regrouper plusieurs exploitations"



3

Vous souhaitez solliciter une dérogation pour construire en zone agricole ?

Rappel des étapes

1 Préparez votre projet

Avant de constituer votre dossier, il vous est conseillé de réfléchir à la conception de votre projet : en terme de viabilité, de localisation des bâtiments, de fonctionnalité, d'intégration paysagère... Vous pouvez pour cela faire appel à un architecte qui vous guidera dans vos choix, ou prendre rendez-vous avec un architecte conseil du CAUE . En cas de besoin, vous pouvez également solliciter conseil auprès d'un élu ou, si celle-ci existe, d'une commission communale sur les permis de construire.

2 Constituez votre dossier

Vous avez retiré l'imprimé de demande de permis de construire en mairie, et vous l'avez complété. **Il vous est fortement recommandé de fournir en complément la fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole, afin de justifier au mieux de la nécessité de votre projet à l'exploitation** (cf. partie 2 : *Mon projet est-il nécessaire à l'exploitation ?*) Vous pourrez ensuite déposer votre dossier dûment complété en mairie.

3 Une fois votre dossier de demande déposé...

La réponse à votre demande vous sera transmise dans un délai de trois mois (sauf cas particulier). L'insuffisance d'éléments permettant aux services instructeurs de juger de la nécessité de votre projet sera susceptible d'entraîner un avis défavorable à votre demande.

Suivi du dossier : rappel du circuit d'instruction

- Le service d'accueil de la mairie enregistre le dossier et le transmet au service instructeur (Direction Départementale des Territoires ex. Direction Départementale de l'Équipement ou de la Mairie).
- Le service instructeur recueille l'avis du Maire et procède aux consultations nécessaires puis réalise la synthèse de l'instruction et propose un avis à l'autorité compétente (en général le Maire).
- L'autorité compétente prend sa décision et la vous la notifie.
- L'État peut exercer par la suite son contrôle de légalité sur l'ensemble des décisions prises par le Maire au nom de la commune.



Glossaire

ADASEA : Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles

AMEXA : Assurances Maladie des Exploitants Agricoles

CAUE : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

DDT : Direction Départementale des Territoires

DJA : Dotation Jeune Agriculteur

EARL : Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée

GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

MSA : Mutualité Sociale Agricole

SHON : Surface Hors Oeuvre Nette

SMI : Surface Minimum d'Installation

Documents téléchargeables

Direction Départementale des Territoires

www.ddaf69.agriculture.gouv.fr

www.rhone.equipement.gouv.fr

Chambre d'agriculture du Rhône

<http://rhone-alpes.synargri.com>

Contacts

Direction Départementale des Territoires - Tél. : 04 72 62 50 50

Chambre Départementale d'Agriculture - Tél. : 04 78 19 61 20

**Construire
en zone agricole**

Ce qu'il faut savoir



Direction Départementale des Territoires du Rhône

Unité Animation de l'Information

Crédit photos : DDT du Rhône, Chambre d'Agriculture du Rhône, Nicole Zando, Cheik Saidou/Min.Agri.Fr
Imprimé sur papier recyclé - Janvier 2010