

# Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts  
paysagistes - environnementalistes  
experts en économie immobilière et foncière  
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

## 5. REGLEMENT : EXTRAITS AVANT/APRES REVISION

*Dossier d'arrêt-projet – 14 septembre 2021*

### REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CIZE



<p>Vu pour être annexé à notre délibération en date du 14 septembre 2021</p> <p>LE MAIRE :</p>	<p>PLU approuvé le : 16.11.2017</p> <p>Révision allégée n°2 approuvée le :</p>	<p>Pour copie conforme</p>
--	--	----------------------------

### BERTHET LIOGIER CAULFUTY

41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse  
Tel : 04.74.21.99.80 – Fax : 04.74.21.87.58 - Email : [bhc.contact@bhc-ge.com](mailto:bhc.contact@bhc-ge.com)

Seules les parties modifiées du règlement dans le cadre de la révision allégée n°2 sont reportées ci-dessous, soit les dispositions générales du règlement, et le règlement de la zone A (et plus précisément le chapeau et ses articles n°2 et 4).

Les éléments supprimés apparaissent en **rouge barré**, les éléments ajoutés en **vert**.

*A noter qu'une première révision allégée est en cours d'élaboration, en parallèle de celle-ci. Elle conduit à modifier les articles n°2, 4, 10 et 11 du règlement de la zone A ; ces évolutions n'apparaissent pas dans le présent document.*

*Les évolutions apportées par les deux révisions allégées sont compatibles entre elles.*

Le règlement complet, modifié par les deux procédures de révision allégée, sera livré lors de leur approbation.

## SOMMAIRE

PREAMBULE	4
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>6</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>	<b>15</b>

## PREAMBULE

### LA PORTÉE JURIDIQUE DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

D'après l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».*

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

### MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions (**articles 1-2**),
- des obligations en matière de desserte par les réseaux et les voies (**articles 3-4**),
- des caractéristiques des terrains (**article 5**)
- des implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites avec le(s) terrain(s) voisin(s) et aux constructions sur une même unité foncière (**articles 6-7-8**),
- de l'emprise au sol (**article 9**)
- de la hauteur de la construction (**article 10**),
- de l'aspect extérieur de la construction (**article 11**),
- des exigences en matière de stationnement (**article 12**),
- du traitement des espaces extérieurs (**article 13**),
- des règles de densité (**article 14**),
- des obligations en terme de performances énergétiques (**article 15**)
- des obligations en terme de communications numériques (**article 16**)

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.

Toute personne peut contacter la Mairie pour connaître les règles nationales rassemblées dans le code de l'Urbanisme, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de CIZE.

## 2. ARTICULATION DES RÈGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU À L'UTILISATION DU SOL

---

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

- Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme :

### **Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique**

*"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.111-4 : les sites et vestiges archéologiques**

*"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 R.111-15 : le respect de l'environnement**

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

### **Article R.111-21 : le respect des paysages, des sites et des lieux avoisinants**

*"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."*

**Article L.151-35 : Stationnements, dont stationnements liés aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat**

*« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

*Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.*

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

*Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».*

- Les servitudes d'utilité publique : Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

La commune de Cize est concernée par plusieurs lignes aériennes et aéro-souterraines ainsi que deux postes 225Kv.

Dans les zones impactées par des lignes HTB (ouvrages de tension supérieure à 50 000 volts), RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

De plus, les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dans les zones impactées par un poste de transformation, sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE doit, après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr)), se conformer aux procédures de travaux (DICT) fixées par les articles 554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le service gestionnaire demande à être consulté :

- pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis,

- pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande à moins de 100 mètres des réseaux HTB > 50 000 V, afin de vérifier la conformité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté technique interministériel du 2 avril 1991 (fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

En matière d'urbanisme, la servitude I4 rend incompatible l'inscription d'Espaces boisés ou d'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sous les lignes :

- dans une bande de 30 mètres de part et d'autres de l'axe de la ligne pour les lignes 63 kV ;
- dans une bande de 80 mètres de part et d'autres de l'axe de la ligne pour les lignes 2 x 225 kV.

Concernant les implantations futures d'équipements par RTE, l'établissement ne peut s'engager à adresser une liste exhaustive. Cependant, RTE informe que Cize est concernée par des travaux de remplacement de conducteurs sur la ligne aérienne 63 kV La-Chapelle-du-Chatelard – Servas – Cize.

➤ **Voir adresse du service gestionnaire RTE dans la liste des servitudes d'utilité publique**

Maitrise de l'urbanisme à proximité des lignes très haute tension (THT) :

Une instruction du ministère de l'Écologie du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité (ouvrages très haute tension, haute tension, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres) recommande de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans des zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1 micro Tesla ( $\mu\text{T}$ ).

Dans un avis sur les effets sanitaires des champs électromagnétiques extrêmement basses fréquences rendu public le 6 avril 2010, l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail a recommandé, par précaution, de ne plus installer ou aménager des bâtiments sensibles à moins de 100 mètres des lignes THT.

- Les dispositions relatives à la protection du patrimoine archéologique et à sa prise en compte dans les opérations d'urbanisme peuvent être mises en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme (art. R111-4 du code de l'urbanisme modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 – art.1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et livre V du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

### 3. LES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

---

#### DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 25 mars 2009, une fois le plan local d'urbanisme approuvé, la commune pourra « *par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan* ».

### 4. CHAMPS D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

---

#### ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L.152-3 DU CODE DE L'URBANISME)

« *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».*

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leurs égards, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.152-4 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 :*

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

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

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

*L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»*

## OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATION PRÉALABLE OU DÉCLARATION

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- certaines constructions nouvelles mentionnées aux articles R.421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La commune de Cize a décidé de ne pas soumettre les clôtures à déclaration (article R. 421-12). L'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.
- les travaux et changements de destination mentionnés à l'article R.421-17 qui sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R.421-23 à 25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et notamment : tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ; les aires d'accueil des gens du voyage ; à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- les démolitions soumises à permis de démolir définies par les articles R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

## 5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines** (dites zones U), concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Cize distingue les zones ou les secteurs :

- **UA** : correspondant à la zone du noyau ancien (centre bourg) avec assainissement collectif,
- **UB** : correspondant à la zone d'extension pavillonnaire du bourg, avec assainissement collectif,
- **UE** : correspondant à la zone destinée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

- **UX** : correspondant à la zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de service ; elle correspond au poste électrique.

- **Les zones à urbaniser** (dites zones AU), correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU de Cize définit la zone :

- **1AU** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à court terme.

- **Les zones agricoles** (dites zones A), recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU de Cize distingue les zones ou secteurs :

- **A** : secteurs à vocation agricole, et constructions isolées en milieu agricole,
- **As** : secteurs à vocation agricole, strictement protégés, et constructions isolées en milieu agricole,
- **At** : secteur agricole autorisant le changement de destination de bâtiments existants.

- **Les zones naturelles** (dites zones N), regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU de Cize distingue les zones ou les secteurs :

- **N** : correspondant aux secteurs aux sensibilités environnementales, écologiques et paysagères, et aux constructions isolées en milieu naturel.

**REMARQUE** : Dès qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.



## TITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone agricole (A) correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend aussi des constructions isolées en milieu agricole.

Le sous-secteur As définit les secteurs où les constructions ne sont pas admises afin de protéger des terrains à forte valeur agronomique ou pour des motifs paysagers ou de continuités écologiques. Il comprend aussi des constructions isolées en milieu agricole.

Le sous-secteur At correspond à un secteur agricole autorisant le changement de destination de bâtiments existants.

### RAPPELS

---

- Certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Des éléments végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments.
- Un lexique est proposé en annexe 1

### ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du Code Rural et de la pêche maritime, ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

**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. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue par au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

## ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Dans les zones A

Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à proximité des bâtiments d'exploitation, si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles
- Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, camping à la ferme, ...) dans le volume du bâti existant
- Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les constructions d'annexes fonctionnelles à l'habitation, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation
- La rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants à usage d'habitation, sans changement de destination
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations du sol autorisées
- Toute construction nouvelle liée à un nouveau siège d'exploitation ne peut se situer à moins de 100 m de la limite de zone constructible (zones U et AU).

### Dans les secteurs As

Seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup>

- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les constructions d'annexes fonctionnelles à l'habitation, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation
- La rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants à usage d'habitation, sans changement de destination
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Les affouillements et exhaussements liés aux occupations du sol autorisées, ceux nécessaires à l'activité agricole.

Toutefois, les équipements autorisés ne doivent pas remettre en cause la vocation de la zone.

#### Dans le secteur At

Seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup>
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les constructions d'annexes fonctionnelles à l'habitation, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation
- La rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination ; les destinations autorisées sont l'habitation et l'hébergement hôtelier
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans
- Les affouillements et exhaussements liés aux occupations du sol autorisées, ceux nécessaires à l'activité agricole.

Toutefois, les équipements autorisés ne doivent pas remettre en cause la vocation de la zone.

## ARTICLE A3 ACCÈS ET VOIRIE

---

Non réglementé

## ARTICLE A4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

### 2. Assainissement

#### 2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.
- Le rejet des activités artisanales, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.
- En cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome devra être installé, conformément à la réglementation en vigueur, y compris dans le cas de projets portant sur l'évolution de bâtiments existants.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être récupérées ;
- La récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non domestiques est autorisée ;
- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain, si la perméabilité est suffisante ;
- En cas d'impossibilité d'infiltration, l'évacuation vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou vers le fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie, est autorisée ;
- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif ;
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs ;
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

### 3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain si possible.

#### **ARTICLE A5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions peuvent s'implanter librement en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de recul, il devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées respectivement à moins de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sont autorisés à une moindre distance, sous réserve de respecter les distances existantes et sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la circulation.

Pour tout aménagement en interface avec le réseau routier départemental (espace public contigu, accès de voies nouvelles ou de voies dédiées aux modes doux), les services techniques du Département doivent être sollicités pour avis.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions peuvent s'implanter librement en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas de recul, il devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Des retraits spécifiques peuvent être autorisés si le projet s'inscrit dans la continuité d'un bâtiment existant présentant un retrait inférieur à 3 mètres. Dans ce cas, le retrait sera identique à celui du bâtiment existant de référence.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

## **ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE A10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est ainsi définie :

- Constructions à usage agricoles : 12 mètres hors installations techniques ; *cette hauteur est mesurée entre le faitage et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.*
- Usage d'habitation (hormis les annexes) et autres constructions : 7 mètres ; *cette hauteur est mesurée entre le faitage et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.*
- Annexes à l'habitation : 3.50 mètres ; *cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.*

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les superstructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole (silos, silos-tours, séchage en grange...).

## **ARTICLE A11 ASPECT EXTÉRIEUR**

---

### **1. GENERALITES**

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et la topographie du terrain doit être respectée.

Sont interdits, les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles (volumes, aspects et formes des toitures, aspects des façades).

Les extensions de bâtiments existants sont inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier.

Au titre des articles L.111-16 à L.111-18 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

### 2.1 Toitures

La couverture sera constituée d'une toiture à deux pans, ou de jeux de toiture à deux pans. Leur pente sera comprise entre 30% et 45%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, aux toitures végétalisées, et aux annexes de moins de 50 m<sup>2</sup>.

Elles devront comporter un débord de toiture d'une largeur minimale de 40 cm, sauf en limite de propriété. Les débords de toitures en saillie en surplomb du domaine public sont autorisés sous réserve qu'ils ne constituent pas un danger pour les circulations et le stationnement.

Sur l'ordre continu, les croupes sont autorisées à l'angle d'une voie.

La couverture des toitures sera réalisée au moyen de tuiles canal, ou demi-ronde à emboîtement, ou tuiles plates, à recouvrement ou à emboîtement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, aux toitures végétalisées, et aux annexes de moins de 50 m<sup>2</sup>.

Les teintes des couvertures de toitures (des bâtiments principaux et toutes annexes) autorisées s'étagent entre le rouge (teinte minimum) et le brun (teinte maximum), avec nuances possibles. Les teintes vives trop claires ou brun sombre sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, et aux toitures végétalisées.

Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être intégrées à la pente du toit, sans saillie et de respecter l'ordonnement des ouvertures de la façade.

Les capteurs solaires respectent la pente existante du toit et sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture.

Un morcellement du type de couverture par unité d'habitation est interdit.

## 2.2 Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes. Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc...

Les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres ou sable.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les huisseries, menuiseries, ferronneries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie sont peints ou teintés dans la masse. Ils ne doivent pas être brillants ni de couleur vive.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

## **3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLES**

### 3.1 Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement en s'y intégrant le mieux possible.

### 3.2 Toitures

La couverture des bâtiments à usage agricole sera constituée d'une toiture à deux pans ou d'une toiture à un pan. Les toitures des constructions doivent présenter une pente inférieure à 45% ou une toiture terrasse (sauf silos et équipements agricoles particuliers de grande hauteur). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées, aux serres et aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les toitures seront d'aspect mat (tuiles ou autres matériaux). Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les teintes des couvertures seront plus sombres que les murs. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées et aux serres.

Les toitures terrasse seront végétalisées.

Les panneaux solaires en toiture sont autorisés.

### 3.3 Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les bardages, enduits et peintures ne devront pas être brillants ni de couleurs vives.

Les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres, ou sable. Les bardages pourront avoir une teinte qui s'intègre au paysage naturel.

Les parements bois d'aspect naturel sont autorisés.

Les huisseries, menuiseries, ferronneries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie sont peints ou teintés dans la masse. Ils ne doivent pas être brillants ni de couleur vive.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

## **4. CLOTURES ET PORTAILS**

Cet article ne concerne pas les clôtures agricoles.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur (enduit si les matériaux le nécessitent) surmonté ou non d'un dispositif ajouré (grille, grillage...), dans une limite maximale de 2 mètres,
- soit d'une haie vive d'essences locales (liste indicative en annexe) de maximum 3 mètres, doublée ou non d'un grillage (en cohérence avec l'article 671 du code civil).

Les aspects brillants et les couleurs vives sont interdits.

Les murs de clôtures, les haies traditionnelles existantes et les dispositifs ajourés anciens devront dans la mesure du possible être préservés et restaurés.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

## **5. INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient dissimulés de la vue depuis l'espace public. Ils sont interdits sur les surfaces agricoles productives.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les pompes à chaleur, échangeur, climatiseurs ou autres équipements de régulation thermique ne doivent pas être visibles du domaine public ou des voies privées.

## **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

---

Les stationnements des véhicules automobiles ou des deux roues doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

## **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Les nouvelles plantations seront constituées d'essences adaptées au terrain (voir la liste indicative en annexe).

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être accompagnés de plantations.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Boisements et haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les boisements et haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

## **ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE A 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non réglementé

**ARTICLE A 16**      **OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
NUMERIQUES**

---

Non réglementé