

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### PREAMBULE

##### 1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.

##### 2 – Secteur de protection

Cette zone comprend un secteur Ns où les constructions à des fins de sports et de loisirs sont autorisées.

##### 3 – Rappels

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.445.2 du code de l'urbanisme et d'un permis de démolir.

Par ailleurs, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de construire déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un «élément de patrimoine à protéger ».

##### 4 – Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance des dispositions générales et du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

## **ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

## **ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des espaces forestiers et naturels,
- Les annexes liées aux constructions et installations autorisées.
- Les clôtures.

### **Dans le secteur Ns, ne sont admis que :**

- Les constructions de sports et de loisirs et les habitations de gardiennage qui peuvent être nécessaires.

## **ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y

sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **2 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

### **ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres de la limite d'emprise des RD.
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

### **ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

## **TITRE V**

### **MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES**

## SECTION I

### MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

#### A – Extension des bâtiments existants à la date de publication du PLU

- 1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme 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 l'immeuble avec lesdites règles.
- 2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du PLU, et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remettre en état par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit « caractère de la zone » concernée.

#### B – Reconstruction de bâtiments sinistrés

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 1, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre et il n'y a pas de versement de par anticipation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

#### C – Lotissements approuvés et îlots remembered à la suite de dommages de guerre

Les dispositions d'un lotissement approuvé ou d'un îlot remembered à la suite de dommages de guerre se conjuguent avec celles du PLU, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU (ce sont alors les dispositions les plus restrictives ou contraignantes qui prévalent).

## SECTION II

### MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE

#### ARTICLES 01 et 02 - CONSTRUCTIONS NON ADMISES OU ADMISES SOUS RESERVE DE RESPECTER DES CONDITIONS PARTICULIERES OU INTERDITES

##### A - Aires de stationnement ouvertes au public

Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement, et sous réserve :

- qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone concernée,
- et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 1 dudit règlement.

##### B - Installations annexes liées aux établissements à usage d'activités

Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit « caractère de la zone ») précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée : les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

##### C - Ouvrages techniques des services publics

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### D - Carrières - Etablissements d'élevage - Dépôts de vieilles ferrailles - Véhicules désaffectés - Déchets et ordures

Aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les carrières, établissements renfermant des bovins, porcs, lapins et volailles et dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures, soumis à la législation sur les installations classées font l'objet de dispositions particulières indépendantes de celles concernant d'une manière générale les établissements relevant de cette législation.

En conséquence, qu'elles que soient les dispositions concernant directement les installations classées, ces carrières, établissements renfermant des animaux, dépôts, ne sont interdits à l'article 2 (sauf lorsque est utilisée la formule « interdiction de tout le mode d'occupation ou d'utilisation du sol ») et ne peuvent être autorisés sous conditions particulières à l'article 1 que si les dispositions de ces articles 1 et 2 les visent nommément.

Toutefois, dans les zones naturelles qui ne sont pas destinées à l'urbanisation future, pour ce qui est des établissements renfermant des animaux, il y a lieu de considérer que lorsque sont admis les bâtiments agricoles, y sont également autorisées ipso facto les constructions nécessaires au logement de ces animaux sans qu'il en soit fait expressément mention (sauf dispositions contraires les visant nommément).

#### **E – Interdiction de tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols**

L'article 2 de certains règlements de zone peut comporter la mention « tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ».

Lorsque cette disposition est utilisée, sans autre précision, elle implique que :

Sont interdites toutes les opérations soumises à réglementation telles celles sur :

- Le permis de construire, les lotissements.
- Les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures et établissements renfermant des animaux).
- Les installations ou travaux suivants lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :
  - parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravane sur terrain aménagé.

A l'exception :

- des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone),
- du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de six caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par le Maire au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation de sols éventuellement autorisés à l'article 1.
- les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

## **ARTICLE 04 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Lotissements et opérations d'aménagement**

Dans les lotissements et opérations d'aménagement, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

## **ARTICLE 05 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**A – Dans les seules zones urbaines à vocation principale d'habitat**, des normes différentes de celles éventuellement fixées à l'article 5 sont admises pour les îlots de propriété existants (ou autorisés conformément à la réglementation applicable) à la date de publication du PLU, lorsqu'il s'avère que la construction est possible en respectant les règles prescrites par les autres articles 3 à 14.

Cependant, les normes de dimensions ou de superficie demeurent opposables, lorsqu'elles ont été édictées en vue de susciter un remodelage du tissu urbain ou dans certaines zones de faible densité auquel cas le chapeau de zone dit « caractère de la zone » le précise.

### **B – Lotissements**

En cas de lotissement, la norme de superficie minimum de parcelle éventuellement prescrite à l'article 5 pour qu'un terrain soit réputé constructible, est considérée comme respectée lorsque la somme de la superficie de chacun des lots, divisée par le nombre de lots atteint la norme exigible.

## **ARTICLE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

### **Voies privées :**

Pour l'application des règles d'implantation lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement.

## **ARTICLE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A – Les reculs facultatifs sont assimilés à des reculs volontaires**

Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue, à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il y a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6, soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie, mais étant précisé que dans ce dernier cas il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (un recul même imposé en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage est assimilé à un recul facultatif).

## **B – Ouvrages de faible emprise**

Pour déterminer la marge d'éloignement, ne sont pas pris en compte :

- a) dans la limite d'une hauteur de 2 mètres, les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, acrotères,
- b) dans la limite d'une largeur de 1 mètre, les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées,
- c) dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

## **C – Constructions jumelées par des garages**

Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 mètres.

## **ARTICLE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **A – Ouvrages de faible emprise**

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### **B – Nécessités fonctionnelles**

Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

## **ARTICLE 09 – EMPRISE AU SOL**

### **A – Nécessités d'urbanisme ou d'architecture et extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du PLU**

Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au PLU, l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du PLU, sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remembrer par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit « caractère de la zone ».

## **B – Lotissements et opérations groupées**

Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain, objet de l'opération.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **A – Hauteur relative**

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

#### **a) Obligation de construire en retrait de l'alignement opposé**

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

#### **b) Voies à élargir**

Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au PLU qui est prise en compte.

#### **c) Voies privées**

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

#### **d) Reculs volontaires**

Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants, de même destination, aux alentours immédiats.

#### **e) Voies en pente**

Lorsque les voies sont en pente, la côte de hauteur est prise au milieu de la façade ou si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur, et la côte de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

#### **f) Constructions entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent**

Si la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 20 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

#### **g) Constructions à l'angle de deux voies d'inégale largeur**

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements compte tenu éventuellement des retraits obligatoires.

#### **h) Pointes de pignon en façade**

La hauteur relative H peut être augmentée de 2 mètres lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

#### **i) Nombre entier d'étages droits**

La hauteur relative H peut être augmentée de 1 mètre lorsque cette disposition permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

### **B – Hauteur absolue**

#### **a) Nécessités fonctionnelles**

Un dépassement de la hauteur prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

#### **b) Dent creuse**

Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faîtage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

#### **c) Ouvrages de faible emprise**

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur concernant les souches de cheminée et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

#### **d) Clochers d'église, beffrois, équipements d'infrastructure tels que château d'eau**

Il peut être admis des règles de hauteur différentes pour les clochers d'église, beffrois, équipements d'infrastructure, tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Article L.421-3.

#### **A – Estimation des besoins à satisfaire à défaut de dispositions normatives**

Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation possible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

#### **B – Dispositions particulières**

Des normes de stationnement différentes de celle fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières) dans les cas suivants :

##### **a) Taux de motorisation faible**

Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

##### **b) Aménagement – extension de constructions ou établissements existants à la date de publication du PLU**

S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou d'établissements existants à la date de publication du PLU, et dont la destination n'est pas modifiée, lorsque sont maintenues les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

##### **c) Changement de destination d'un bâtiment existant**

En cas de changement de destination lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone, et qu'il n'a pas par ailleurs la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

**d) Bâtiments sinistrés**

Pour la reconstruction après sinistre dans la mesure où sont réalisées (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

**e) Activités nécessitant des surfaces d'exposition importantes**

Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exposition importantes (commerces de meubles – voitures).

**f) Activités occupant une emprise au sol importante et un personnel peu nombreux**

Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors œuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

**g) Activités n'entraînant qu'un taux de fréquentation faible**

Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement manifestement hors de proportion avec les besoins à satisfaire lorsque le taux de fréquentation est faible.

**h) Activités entraînant des stationnements de courte durée**

Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

**ARTICLE 13 – SURFACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Conditions climatiques ou géologiques**

Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplaçables par des buissons ou arbustes.

**NOTA** : Certaines des modalités du titre IV 1 et 2 ci-dessus, peuvent avoir déjà été précisées dans certains règlements des zones urbaines et naturelles ; en pareil cas, s'il y a discordance, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.

## SECTION III

### RAPPELS D'OBLIGATIONS

#### **A - Coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés**

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **B - Clôtures**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

#### **C - Installations et travaux divers**

Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public ; les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

## SECTION IV

### DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

#### **A - Emprise au sol**

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

#### **B – îlot de propriété (encore dit unité foncière)**

On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

#### **Opération groupée**

Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

#### **C – Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol :

$$(\text{C.O.S} = \frac{\text{m2 de plancher hors œuvre}}{\text{m2 de terrain}})^{(1)}$$

Le C.O.S appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'y être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> affecté d'un C.O.S de 0,50, il est possible de construire : 1000 x 0,50 = 500 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre (surface nette).

#### **D – Surface de plancher hors œuvre brute et nette**

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

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

1) Dans certaines limites : <sup>(2)</sup>

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sois non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

2) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

(1) : Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités), le C.O.S peut être exprimé en m<sup>3</sup>.

(2) : Les usagers ont intérêt à ce sujet à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement.