

6

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT LITTÉRAL

(EXTRAITS) - APRES MODIFICATION

Révision arrêtée par DCM en date du 18 juin 2007
Approbation du PLU par DCM en date du 18 février 2008
Modification du PLU par DCM en date du 6 septembre 2010
Modification du PLU par DCM en date du 11 juillet 2011
Modification du PLU par DCM en date du 14 septembre 2015
Mis à jour du PLU les 15 juin 2012, 12 janvier 2013, 14 novembre 2013 et 10 septembre 2015

- 1 : Actes administratifs
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD
- 4 : Orientations d'aménagement
- 5 : Règlement graphique
- 6 : Règlement littéral**
- 7 : Annexes

Article L. 110 du Code de l'urbanisme :

“ Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. ”

Article L. 121-1 du Code de l'urbanisme :

“ Les schémas de cohérence territoriale [SCOT], les plans locaux d'urbanisme [PLU] et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

3 - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1 à 3 sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.”

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire

DÉFINITIONS	5
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	10
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	14
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	16
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	17
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	18
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	25
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	26
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	27
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	35
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....	36
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	37
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	40
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE.....	41
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	41
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	42
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	45
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	46
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU	47
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	47
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU	50
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	50
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	51
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	52
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	52
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	54
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	58
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	59
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh	60
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	60
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	62

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	66
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL.....	67
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	67
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	67
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	69
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	70
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	70
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	71
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	72
ANNEXES	73

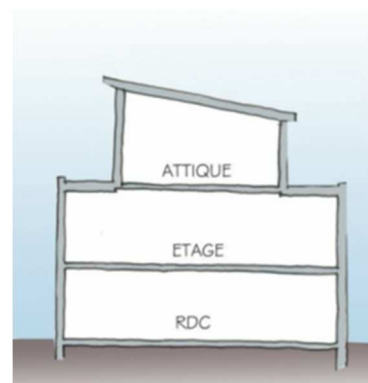
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DÉFINITIONS

● **ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

● **ANNEXE** : Est considérée comme construction annexe, pour bénéficier de certaines règles qui lui est propre, la construction ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et implantée à l'écart de cette dernière. Ex : remise, abris de jardin, cellier, garage. Sa destination ne peut être ni à usage de bureau professionnel, ni de commerce, ni de logement.

● **ATTIQUE** : Dernier étage d'une construction, de proportions moindres que l'étage inférieur; c'est à dire dont les façades sont en retrait par rapport aux façades inférieures du bâtiment (à l'exception des pignons éventuels), permettant d'obtenir des terrasses accessibles.



● **CATÉGORIES DE DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS** : (art. R123.9 du code de l'urbanisme) Habitation; Hébergement hôtelier; Bureaux; Commerce ; Artisanat ; Industrie ; Exploitation agricole ou forestière; Fonction d'entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

● **EMPLACEMENTS RÉSERVÉS** : Les emplacements réservés sont des servitudes, institués sur des terrains, ayant vocation à permettre la réalisation, par une collectivité, de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Ils sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

● **EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans l'emprise au sol et pourront donc être réalisées sans limitation d'emprise.

● **EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

● **EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

● **FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

● **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** :

Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur).

Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

MAISONS INDIVIDUELLES ou GROUPEES - R+G - R+1 - R+2



Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain.

● **LIMITES SÉPARATIVES** : Limites qui séparent deux propriétés. Lorsque la limite a un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique, c'est une limite latérale.

● **LOTISSEMENT** : Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

● **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION** : Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 des règlements de chaque zone s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

● **RETRAIT** : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

● **SHOB** (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) : La Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, mesurés à partir de l'extérieur des murs.

● **SHON** : (R 112-2 du code de l'urbanisme) La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors œuvre 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 œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés 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 œuvre 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 œuvre 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.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

● UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R.332-16 du Code de l'urbanisme.

● VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE I - DISPOSITIONS **GÉNÉRALES**

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de TALENSAC tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme gère l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.).

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, en s'ajoutant à l'application des dispositions du présent règlement :

1 - Les règles générales d'urbanisme :

- Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme : Il s'agit des articles suivants, résumés :

- ✓ **Article R.111-2** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut porter atteinte à la salubrité ou sécurité publique.
- ✓ **Article R.111-4** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- ✓ **Article R.111-15** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- ✓ **Article R.111-21** (sauf dans les ZPPAUP et dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur) : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels ou urbains ou la conservation des perspectives monumentales.

- Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables en plus des dispositions de ce PLU ;

- Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs ;

2 - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au présent document.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques : L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

4 - Informations importantes : Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévues par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles** et/ou **forestières**.

✓ **LES ZONES URBAINES DITES ZONES U** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines se distinguent de la manière suivante :

ZONE UC : D'une manière générale, la zone UC correspond au centre-bourg traditionnel de Talensac. L'urbanisation est diversifiée et assez dense. Elle doit conserver ces caractéristiques.

ZONE UE : Les zones UE correspondent aux extensions périphériques du centre-bourg, moins denses et principalement à caractère résidentiel. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

ZONE UL : La zone UL est une zone spécifique à vocation sportive et de loisirs.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ZONE UA : La zone UA est une zone spécifique à vocation d'activités.

✓ **LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU** : Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

1 - Lorsqu'elles peuvent être immédiatement constructibles par des opérations d'aménagement d'ensemble, ces zones sont intitulées 1 AU et sont dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice car elles ont vocation à s'urbaniser selon les mêmes dispositions réglementaires dès lors que les équipements en cours ou prévus seront suffisants. Un deuxième indice peut leur affecté (Ex : 1 AUea et 1 AUeb) renvoyant à un ordre de priorité des zones à urbaniser.

2 - Lorsque ces zones s'intitulent 2 AU, elles sont inconstructibles et ne sont donc pas réglementées car sans objet.

✓ **LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A** : Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

✓ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DITES ZONES N** :

- **Sont classés en zone naturelle et forestière (N)** les secteurs de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Les zones NH**, quant à elles, correspondent aux secteurs bâtis ou aux hameaux, localisés dans l'espace rural et dans lesquels toute nouvelle construction est exclue sauf exceptions, en revanche les évolutions du bâti existant sont permises (*y compris par extensions, changement de destination et implantation de bâtiments annexes*) sous des conditions strictes.

Les plans de zonage indiquent par ailleurs :

• Les **zones inondables** et les **zones humides**.

• **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** (EBC)

• **Les emplacements réservés aux voies**, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

• **Les haies, boisements ou arbres** recensés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, qui prévoit que les PLU peuvent : "7° Identifier et localiser les éléments de paysage (...) à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

Ainsi, toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou arbres, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'urbanisme, ne doivent pas

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée ou de l'arbre. **Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.**

- Les sites archéologiques ;

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics «techniques» en général (*château d'eau, station d'épuration, ...*) qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION

La **reconstruction** à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme 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.

ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'antépénultième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dispose que les règles et servitudes définies par un 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**.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est institué, sur l'ensemble du territoire communal, au titre des articles L. 421-3 et R. 421.27 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A cette fin sont interdits :

- ☐ Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- ☐ Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes.
- ☐ L'édification de clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues pourra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES

Les **zones humides** et les **cours d'eau** sont principalement localisés dans les zones naturelles protégées (zones N), elles sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. "Vilaine" approuvé par arrêté préfectoral du 1er avril 2003 :

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

ARTICLE 8 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Les secteurs de mixité sociale sont identifiés au titre de l'article L.123-1 16e du Code de l'Urbanisme:

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du PLU, au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme comme «secteurs de mixité sociale», **un pourcentage minimum du nombre total de logements à réaliser dans le cadre d'un programme de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), doit être affecté à des logements à vocation sociale.**

Il s'agit de logements :

- à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat ci-après (exemple : PLAI, PLUS, PLS (ou dispositif équivalent à intervenir).
- en accession aidée (exemple PASS Foncier...).

Ce pourcentage est de **20%** s'applique sur les programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitat ou à destination mixte dont la surface du terrain d'assiette est supérieure ou égale à 2 hectares.

TITRE II - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

D'une manière générale, la zone UC correspond au centre-bourg traditionnel de Talensac. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée.

Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'installation prolongée des caravanes et camping-cars et l'implantation d'habitations légères de loisirs. Cependant, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2 ;

ZONE UC

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ZONE UC

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, il sera recherché des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable: Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, ou bien il est recommandé sur la parcelle de favoriser la récupération et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits :

Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra privilégier un ensoleillement maximal et un éclairage naturel des volumes intérieurs. En outre, l'implantation des constructions pourra favoriser l'utilisation de dispositifs de captation (*panneaux solaires, photovoltaïques...*).

6.1 - Principe : Au moins 75% des constructions devront s'implanter suivant l'implantation dominante des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes. Le reste de la construction peut s'implanter suivant l'implantation dominante ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci ;

A défaut d'implantation dominante des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes, au moins 75% des constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie supportant l'accès de la parcelle. Le reste de la construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'ils ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- **Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, de permis groupé, de permis groupé valant division**, ..., les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m ;

- Pour les **parcelles d'angle ou entre des voies** et pour les **limites par rapport aux autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Pour l'implantation des **constructions en cœur d'îlot**, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'article 6 ne s'applique pas.

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ZONE UC

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

L'implantation des constructions devra privilégier un ensoleillement maximal et un éclairage naturel des volumes intérieurs. En outre, l'implantation des constructions pourra favoriser l'utilisation de dispositifs de captation (*panneaux solaires, photovoltaïques...*).

7.1. Implantations nouvelles : La construction doit s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales. Par rapport à l'autre limite séparative latérale et la limite de fond de parcelle, dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite, celle-ci doit s'en écarter d'une distance au moins égale à 2,00 m.

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
- **Les constructions annexes**, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ;
- **Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;
- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions devra privilégier un ensoleillement maximal et un éclairage naturel des volumes intérieurs. En outre, l'implantation des constructions pourra favoriser l'utilisation de dispositifs de captation (*panneaux solaires, photovoltaïques...*).

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile ou de circulations douces (piétons, cycles) devront être aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation du sol.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à **0,70 m**, mesurés entre tout point du rez-de-chaussée de la construction et le terrain naturel avant les travaux. La hauteur des constructions devra privilégier un ensoleillement maximal et un éclairage naturel des volumes intérieurs. En outre,

ZONE UC

l'implantation des constructions pourra favoriser l'utilisation de dispositifs de captation (*panneaux solaires, photovoltaïques...*).

10.2 - Hauteur des constructions principales :

La **hauteur** d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des **constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes, significatives, de qualité et en bon état**.

Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse» (*terrain non bâti de faible emprise entre des constructions existantes*), une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains sera imposée.

A défaut de construction référente contiguë ou immédiatement avoisinante, une construction ne pourra pas excéder une hauteur maximale de **12 m** au faîtage et **7 m** au sommet de la façade.

10.3 - Cas particulier :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLÔTURES

11.1 - Généralités : Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

11.2 - Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

La toiture des volumes principaux sera composée de 2 pans appuyés sur le même faîtage. Les toits terrasses ne sont autorisés que pour 50 % de la superficie totale de la construction principale. Ils sont autorisés pour les volumes secondaires et annexes.

11.3 - Ouvertures et ouvrages en saillie : Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, à l'exception des constructions à vocation commerciale qui peuvent être différentes, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

11.4 - Matériaux apparents et couleurs

11.4.1 - Toitures : les toitures seront réalisées en ardoise naturelle ou en matériaux en présentant l'aspect et la couleur ou bien en zinc. Les toitures métalliques en bac acier

ZONE UC

couleur ardoise sont également autorisées dans le cas de bâtiments annexes existants déjà couverts par un matériau autre que de l'ardoise. Les toitures pourront accueillir des dispositifs de captation (*panneaux solaires et photovoltaïques*).

Cas particulier des vérandas : les toitures verres avec des armatures couleur ardoise sont autorisées.

11.4.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

11.5 - Clôtures : Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Sont interdites : Les clôtures, portails et portillons en PVC ou équivalent, les plaques de béton préfabriquées, les piliers de portails en éléments préfabriqués évoquant de fausses pierres, les haies de conifères taillées (*thuyas ou équivalent...*).

Les teintes des clôtures portails et portillons doivent respecter les données du bâti traditionnel de caractère (*teintes neutres*).

La hauteur des clôtures de toute nature ne devra pas excéder 1,50 m de hauteur. Les clôtures donnant sur le domaine public s'implanteront dans la continuité de la construction principale.

Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient maçonnées soit en pierres du pays ou bien enduites. Ces murs et murets peuvent être surmontés d'une grille.

Lorsque les clôtures ne sont pas maçonnées, elles pourront être constituées de haies arbustives, composées par des essences locales en mélange, éventuellement doublées d'un grillage.

11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes: Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

11.8 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ZONE UC

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

Les revêtements des voiries et des aires de stationnement seront perméables pour tout ou partie afin de privilégier une infiltration des eaux de pluies (chaussées et trottoirs drainants...). Dans le cadre d'opérations d'ensemble créant plus de 10 logements, des espaces de stationnement avec système d'attache pour les vélos devront être prévus sur la parcelle.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

12.2 - Il est exigé au minimum :

12.2.1 - Habitat collectif : Deux places de stationnement par logement.

Pour le stationnement des deux roues, 3 m² par logement seront réalisés dans le bâtiment, soit à l'intérieur de box, soit dans un local spécifique accessible, qualitatif et sécurisé.

12.2.2 - Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

Pour le stationnement des deux roues, 3 m² par logement seront réalisés dans le bâtiment.

12.2.3 - Constructions à usage commercial : Non réglementé

Rappel : article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme : *“Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.”

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement

13.2 - Espaces verts - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

13.3 - Espaces libres :

- A la parcelle, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être paysagers et aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Les zones UE correspondent aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire.

Elles ont vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Dans cette zone et pour les zones 1 AUE, les opérations d'aménagements d'au moins deux hectares, devront comprendre des logements aidés, en accession ou locatifs, pour au moins 20% des logements créés.

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;

ZONE UE

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, ou bien il est recommandé sur la parcelle de favoriser la récupération et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits:

Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (*noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...*). Les bassins de rétention devront être accessibles (*pentés doux*) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra privilégier un ensoleillement maximal et un éclairage naturel des volumes intérieurs. En outre, l'implantation des constructions pourra favoriser l'utilisation de dispositifs de captation (*panneaux solaires, photovoltaïques...*).

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, **les constructions s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, 30% minimum de la longueur sur rue de la façade des constructions s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait maximum de 8 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'ils ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.
- Dans le **cadre d'opération d'ensemble**, de permis d'aménager, de permis groupé, de permis groupé valant division, ..., les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m ;
- Pour les **parcelles d'angle ou entre des voies** et pour les **limites par rapport aux autres emprises publiques** (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.
- Pour l'implantation des **constructions en cœur d'îlot**, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'article 6 ne s'applique pas.
- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.
- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions devra privilégier un ensoleillement maximal et un éclairage naturel des volumes intérieurs. En outre, l'implantation des constructions pourra favoriser l'utilisation de dispositifs de captation (*panneaux solaires, photovoltaïques...*).

7.1. Implantations nouvelles : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2 m**.

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
- **Les constructions annexes**, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ;
- **Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;
- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions devra privilégier un ensoleillement maximal et un éclairage naturel des volumes intérieurs. En outre, l'implantation des constructions pourra favoriser l'utilisation de dispositifs de captation (*panneaux solaires, photovoltaïques...*).

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,70 m, mesurés entre tout point du rez-de-chaussée de la construction et le terrain naturel avant les travaux. La hauteur des constructions devra privilégier leur ensoleillement maximal et ne pas compromettre l'ensoleillement des constructions voisines. Elle pourra favoriser l'utilisation de dispositifs de captation (*panneaux solaires, photovoltaïques, ...*).

Cas particulier : en cas de forte dénivellation, avec un pourcentage de pente supérieur à 7%, la différence de niveau en exhaussement ou en excavation pourra être supérieure à 0.70m.

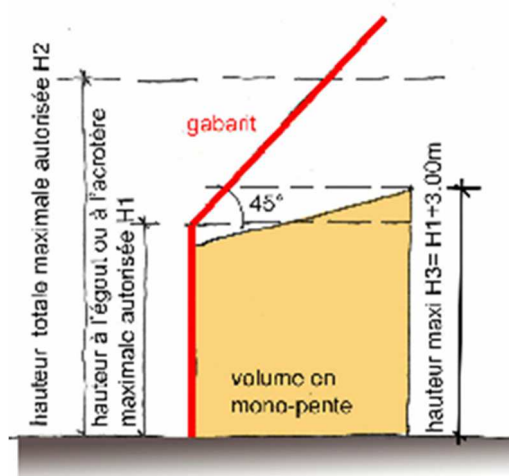
10.2. La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder : (suppression du gabarit)

- Hauteur maximale : 12 mètres
- Hauteur maximale à l'égout du toit (ou acrotère) : 7 mètres et plan incliné à partir de cette hauteur maximale : 45°, la construction devant s'inscrire dans un volume déterminé par un plan incliné à 45° à partir de cette hauteur.
- Un plan horizontal situé à hauteur maximale de 12 mètres est autorisé

Le volume défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses.

Les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux peuvent dépasser le volume enveloppe.

10.2.1 Application du gabarit autorisé dans le cas d' un bâtiment mono-pente :



Dans le cas d'un bâtiment mono-pente, le gabarit défini s'applique d'un seul côté du volume, celui de l'égout ou de l'acrotère, de hauteur inférieure ou égale à H1.

Dans ce cas, la différence entre la hauteur totale du bâtiment et la hauteur du sommet de la façade correspondant à l'égout ou à l'acrotère (H1), ne peut dépasser 3,00m comme le représente le schéma ci-contre.

10.2.2 Application du gabarit autorisé dans le cas d'une extension

Dans le cas d'une extension de construction existante, le gabarit défini s'applique seulement au nouveau volume créé.

10.3 - Cas particulier :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux.

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n' excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Généralités : Tout bâtiment situé à proximité d' un élément intéressant du point de vue du patrimoine d' intérêt local, devra faire l' objet d' une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

11.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie : Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

11.3 - Matériaux apparents et couleurs

11.3.1 - Toitures : les toitures en pente seront réalisées en ardoise naturelle ou en matériaux en présentant l'aspect et la couleur ou bien en zinc. Les toitures métalliques en bac acier couleur ardoise sont également autorisées dans le cas de bâtiments annexes existants déjà couverts par un matériau autre que de l'ardoise. Les toitures pourront accueillir des dispositifs de captation (*panneaux solaires et photovoltaïques*).

Cas particulier des vérandas : les toitures verres avec des armatures couleur ardoise sont autorisées.

11.3.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

11.4 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes de qualité, afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites, ainsi que les haies vives mono-spécifiques.

11.5 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.6 - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

11.7 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.8 - Antennes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Généralités : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

ZONE UE

12.2 - Il est exigé au minimum :

12.2.1 - Habitat collectif : 2 places par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement, réalisé dans le bâtiment.

12.2.2 - Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

12.2.3 - Constructions à usage commercial : Au-delà de 200 m² de surface de vente, il sera exigé une surface affectée au stationnement (sont compris dans cette surface, la voirie et les accès au parking) au moins égale à une fois et demie la surface hors œuvre nette de la construction.

12.2.4 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

12.2.5 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés : 1 place de stationnement pour 2 lits créés.

12.2.6 - Etablissements gérontologiques : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés.

12.2.7 - Etablissements de type foyer-logement : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.

12.2.8 - Etablissements d'enseignement :

- des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
- supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de SHON exclusivement créée ;

12.2.9 - Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. :

- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

Rappel : article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme : "Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ZONE UE

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.”

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement

13.2 - Espaces verts - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

13.3 – Espaces libres

- Pour les opérations d'ensemble, les lotissements et groupes d'habitations, des espaces libres, traités en espaces verts ou espaces publics de qualité, devront être intégrés au projet. Ces espaces devront être aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer des plantations à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace libre.

Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre des aires de jeux et de sports, ainsi que les cheminements des piétons et des cycles.

Les espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de collecte ou de stockage des eaux pluviales qui devront être accessibles (pentes douces) et paysagers pour participer à la qualité des espaces publics (Ces dispositifs pourront être réalisés en réserve incendie, s'il y a lieu).

Les aires de stationnement de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

En dehors des opérations de renouvellement urbain, chaque opération devra comprendre une aire de jeux équipée pour enfants, par tranche de 10 à 30 lots (sociaux et privés).

- A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation

ZONE UE

automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront 30 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements à vocation culturelle, sportive et/ou de loisirs.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UL 2 ;

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UL admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements à vocation sportive, culturelle et/ou de loisirs;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public;

ZONE UL

- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement;
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

ZONE UL

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, ou bien il est recommandé sur la parcelle de favoriser la récupération et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits :

Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (*noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...*). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à **l'alignement des voies** ou **en retrait de 5 m minimum**, à compter de cet alignement.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Par rapport aux limites séparatives : Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative (*sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, s'il y a lieu*), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5,00 m**.

7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ZONE UL

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. L'usage du béton est interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.

11.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.4 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Généralités : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Plantations : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

ZONE UL

Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.

13.2- Espaces libres : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité.

13.3 - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

La zone UA est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, ... ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les constructions à usage agricole et industriel;

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

● Les constructions à usage :

- d'artisanat et de commerce ;
- de bureaux et de services ;
- d'entrepôts ;
- les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

- Les lotissements à usage artisanal ou commercial.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration;
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas;

ZONE UA

- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

ZONE UA

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

6.2 - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées :

- en retrait de **12 m** au moins de l'alignement des routes nationales et départementale et des voies identifiées sur les documents graphiques;
- en retrait de **5 m** au moins de l'alignement des autres voies ;

6.3 - Cependant peuvent être implantés dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil, ...

6.4 - Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

7.2 - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

7.3 - Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs (*avec réalisation de murs coupe-feu appropriés*), la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5m.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **70 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition : Cf. page 4 du présent règlement.

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder **12 m** au sommet de la façade ou à l'acrotère, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect des bâtiments

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.
- Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien. Elles pourront être réalisées de préférence en bardage bois.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

11.2 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

11.3 - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ZONE UA

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
 - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
 - Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
 - Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés
 - Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 20 % de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
 - Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.
 - Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
 - En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
 - Les talus situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE 1 AU

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUC = UC ; 1 AUE = UE ; ...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

Dans les zones 1 AUE, les opérations d'aménagements d'au moins deux hectares, devront comprendre des logements aidés, en accession ou locatifs, pour au moins 20% des logements créés.

Concernant les zones 1AUea et 1AUeb, les indices a et b indiquent l'ordre de priorité dans lequel les opérations d'aménagement de ces zones devront être réalisées. Ainsi, la zone 1AUeb ne pourra être aménagée qu'après que la zone 1AUea l'eut été. A noter qu'il est entendu par aménagement de la zone 1 AUea le dépôt et l'acceptation d'un permis d'aménager.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

ZONE 1 AU

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement
 - de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles;
 - que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (*la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches*) sauf pour les zones dont la superficie est supérieure à un hectare. Dans ce cas, l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs opérations successives;
 - que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers);
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.

ARTICLES 1AU 3 à 1 AU 12

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

ARTICLE AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (pour les autres indices, c'est le règlement de la zone U concernée qui s'applique)

13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement

13.2 - Espaces verts - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

ZONE 1 AU

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

13.3 – Espaces libres

- Pour les opérations d'ensemble, les lotissements et groupes d'habitations, des espaces libres, traités en espaces verts ou espaces publics de qualité, devront être intégrés au projet. ~~Ils représenteront au moins 20% de la surface des opérations de plus d'un hectare et au moins 10% de la surface des opérations de moins d'un hectare.~~ Ces espaces devront être aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer des plantations à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace libre.

Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre des aires de jeux et de sports, ainsi que les cheminements des piétons et des cycles.

Les espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de collecte ou de stockage des eaux pluviales qui devront être accessibles (pentes douces) et paysagers pour participer à la qualité des espaces publics (Ces dispositifs pourront être réalisés en réserve incendie, s'il y a lieu).

Les aires de stationnement de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

En dehors des opérations de renouvellement urbain, chaque opération devra comprendre une aire de jeux équipée pour enfants ~~ou alors dans les cas où une aire de jeux est déjà existante à proximité, l'aménageur pourra soit créer une aire de jeux sur le territoire de la commune, soit étoffer une aire de jeux existante.~~

~~Les dispositifs de régulation des eaux pluviales devront être praticables par des engins mécaniques afin de faciliter leur entretien (30% maximum de pente) ou alors les dispositifs créés devront être des dispositifs enterrés.~~

- A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront 30 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

ARTICLE AU 14

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

ZONE 2 AU

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future.

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

ARTICLES 2 AU 3 à 2 AU 14

Ces articles ne sont pas réglementés.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

ZONE A

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend en outre, la zone Ae correspondant au périmètre de protection de la servitude de captage d'eau potable, instaurée par arrêté préfectoral en date du 19 février 1998. Les occupations et utilisations du sol, pouvant y être admises, doivent prendre en compte et respecter les dispositions réglementaires afférentes.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

● Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2.

En outre, le changement de destination peut être interdit pour les bâtiments de caractère ayant une affectation particulière autre qu'agricole (ex. : *chapelle privée, pigeonnier, ...*) si le changement de destination risque d'altérer ou de dénaturer l'histoire, l'architecture ou l'aspect extérieur du bâtiment concerné.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Constructions et installations :

2.1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;

2.1.2 - Les constructions liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le **prolongement de l'acte de production** ou qui ont pour support l'exploitation agricole (art. L. 311-1 du code rural) et sous réserve d'être localisées à 50 m maximum à

ZONE A

compter des bâtiments de l'exploitation concernée, d'une part et à 150 m au moins de bâtiments ou installations agricoles générant un périmètre sanitaire, ressortant d'une autre exploitation, d'autre part.

Sont visées par les dispositions précédentes, les constructions liées à des activités d'accueil touristique et de diversification, telles que les aires naturelles de camping et caravanning à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... ;

2.2 - Les constructions et leurs extensions, à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à 50 m maximum à compter des bâtiments de l'exploitation concernée, d'une part et à 150 m au moins de bâtiments ou installations agricoles générant un périmètre sanitaire, ressortant d'une autre exploitation, d'autre part;

2.3 - Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (*dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,00 m*) et implanté à 150 m au moins de bâtiments ou installations agricoles générant un périmètre sanitaire, ressortant d'une autre exploitation ;

2.4 - Reconstruction : La reconstruction de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitant agricole le nécessite.

2.5 - Installations classées : Les installations classées liées à l'activité agricole ;

2.6 - Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol :

2.6.1. - Les **constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent;

2.6.2 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

2.6.3. - Les **affouillements et exhaussements du sol** liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;

2.6.4. - Les **chemins piétonniers** et le **mobilier** (*bancs, panneaux, ...*) destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

2.7 - Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial recensés sur les documents graphiques, sans être lié et nécessaire à l'activité agricole dès lors :

- qu'il n'y a plus manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de 150 m du bâti concerné ;

ZONE A

- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 70 m² si le changement de destination vise à créer un habitat nouveau ;
- que le changement de destination respecte les principales caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment qui ont justifié son recensement ;
- que le bâtiment comporte l'essentiel des murs porteurs ;
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

ZONE A

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, ou bien il est recommandé sur la parcelle de favoriser la récupération et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits :

Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 10 m au moins** de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à **3 m**.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

ZONE A

Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Bâtiments d'habitation : La **hauteur du rez-de-chaussée** ne pourra excéder 0,50m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de **9 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

10.2 - Bâtiments d'exploitation : Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Bâtiments d'habitations :

11.1.1 – Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines.

11.1.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.

Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

11.1.3 - Matériaux apparents et couleurs : Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent tels que parpaings, briques creuses, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

Toitures : le matériau utilisé pourra avoir l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien.

Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

ZONE A

Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

11.2 - Bâtiments techniques agricoles : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

11.2.1 - Toiture : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

11.2.2 - Façades et pignons : Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre ;

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

11.3.- Pour l'ensemble des projets de la zone :

11.3.1 - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

11.3.2 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.

11.3.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.3.4 - Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

11.3.5. - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.3.6. - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques,

ZONE A

doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés : Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

13.2. - Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

La zone Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec la maintien du caractère naturel des zones.

Elle comprend :

- la zone Nhe correspondant au périmètre de protection de la servitude de captage d'eau potable, instaurée par arrêté préfectoral en date du 19 février 1998. Les occupations et utilisations du sol, pouvant y être admises, doivent prendre en compte et respecter les dispositions réglementaires afférentes ;

- la zone Nhb correspond au secteur particulier de Belissan, pouvant admettre des constructions et installations liés et nécessaires à la vente d'animaux ;

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole.

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : *cultures, pâtures*,... dans les mêmes conditions que pour la zone exclusivement agricole.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh 2, dans tous les secteurs.

En outre, le changement de destination peut être interdit pour les bâtiments de caractère ayant une affectation particulière autre qu'agricole (ex. : chapelle privée, pigeonnier, ...) si le changement de destination risque d'altérer ou de dénaturer l'histoire, l'architecture ou l'aspect extérieur du bâtiment concerné.

ZONE Nh

ARTICLE Nh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve cumulativement :

- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- que le changement de destination ne modifie pas les périmètres d'épandages;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,00 m);
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau);
- que les extensions n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol ;
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devront pas empiéter sur le périmètre sanitaire de bâtiments ou d'installations générateur de nuisances. Si l'extension concerne une construction déjà située dans le périmètre sanitaire, l'extension s'implantera à l'opposé du bâtiment ou de l'installation générateur de nuisances.

L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leurs extensions dès lors que celles-ci s'implantent à l'opposé des bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire et n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol;

La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, qu'elles soient situées ou non sur la même unité foncière que la construction principale, est admise, sous réserve :

- de s'implanter à une distance de **30 m maximum** de l'habitation concernée ;
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux;
- que la SHOB cumulée n'excède pas **60 m²**.

La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère;

ZONE Nh

Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone;

Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;

Les constructions et extensions liées et nécessaires aux bâtiments d'activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de SHOB et dans le respect des paysages et de l'environnement ;

Dans le secteur NHb exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à la vente d'animaux.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Nh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE Nh 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE Nh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications graphiques, **les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

En zone NH, y compris dans le secteur NHb :

Lorsqu'il existe une marge de recul par rapport à une route départementale, les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou d'activité pourront être autorisées à titre dérogatoire à l'intérieur de ces marges de recul dans le strict prolongement de la construction existante dès lors que :

- ces extensions ne portent pas atteinte à la circulation routière,
- ces extensions ne contribuent pas à réduire la distance entre la façade de la construction et la voie (*en ce sens, les extensions à l'opposé ou en parallèle de la route départementale concernée seront privilégiées*).

Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ZONE Nh

ARTICLE NH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3,00 m**.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1m.

ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En tout état de cause, les **constructions à usage d'habitation** ne devront pas excéder **4,50 m au sommet de façade et 9 m au point le plus haut de la construction**.

Les **bâtiments d'activités** n'excéderont pas **12 m au point le plus haut** de la construction.

Peuvent excéder de ces hauteurs, les éléments techniques et de faible emprise tels que les antennes, les souches de cheminées, les lucarnes, les systèmes de ventilation, éléments en saillies, etc.

La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder **4,50 m** au point le plus haut.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Généralités : Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

11.2. - Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

11.3. - Ouvertures et ouvrages en saillie : Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale ; de manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

11.4. - Matériaux apparents et couleurs

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect et ~~ou~~ la couleur de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

Cas particulier des vérandas : les toitures verres avec des armatures couleur ardoise sont autorisées.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes et de teintes soutenues.

Les portes de garage seront peintes d'une teinte soutenue.

11.5. - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

11.6. - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué, sont interdites.

11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.8. - Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés : Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et

ZONE Nh

utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

13.2. - Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

La zone NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs (parcs,...).

Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

●Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2, dans tous les secteurs.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

- Les **aménagements légers, installations et équipements** liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs ;
- Les **chemins piétonniers** et le **mobilier** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Les **constructions**, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les **installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées

ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE NL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3,00 m**.

Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1m.

ZONE NL

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Article non réglementé.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés : Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

13.2. - Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc*).

La zone N comprend en outre, le périmètre de protection de la servitude de captage d'eau potable, instaurée par arrêté préfectoral en date du 19 février 1998. Les occupations et utilisations du sol, pouvant y être admises, doivent prendre en compte et respecter les dispositions réglementaires afférentes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, et notamment toute construction à usage d'habitat.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

- ✓ Les **chemins piétonniers**, ni cimentés, ni bitumés et le **mobilier** destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;
- ✓ La **restauration** de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ... ;
- ✓ Les **constructions**, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

ZONE N

- ✓ Les **installations** et **équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1m.

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

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Article non réglementé.

ZONE N

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés : Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2. - Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ANNEXES

LES ESPACES BOISES CLASSES

(Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme)

I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

○LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISÉS ... :

↳ ... les **BOIS, FORÊTS, PARCS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

↳ ... des **ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RÉSEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

(C. urb., art.L. 130-1, al. 1er complété par la loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)

○CRITÈRES POUR LE CLASSEMENT :

↳ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ À LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**

► La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.

► De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

↳ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ NON PLUS À L'EXISTENCE PRÉALABLE D'UN BOISEMENT.**

► des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.

► des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.

► des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

○MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :

↳ **TOUT MOTIF D'URBANISME :**

► Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;

► Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;

► Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;

► Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;

► Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex;

II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

❶ DE SOUMETTRE À AUTORISATION PRÉALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES;

❷ D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE À COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CRÉATION DES BOISEMENTS;

❸ D'ENTRAÎNER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT;

NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DÉFRICHEMENT :

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.**

En revanche, le défrichement met fin à la destination forestière d'un sol.

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

❶ PRINCIPE D'AUTORISATION PRÉALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1er).

↳ L'autorisation n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;

Annexes du règlement

- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

② INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

○ **PRINCIPE** : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

↳ Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès*).

↳ En revanche, sont considérées comme compatibles :

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

③ INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :

○ DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT :

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (C. for., art. L. 311-1 partiel).

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement, ... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

↳ Rejet de plein droit : Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Ce rejet est constaté par arrêté du préfet. (C. urb., art. L. 130-1, al. 3) (C. urb., art. R. 130-7, al. 1er).

Annexes du règlement

✚ Coupe d'arbres assimilée à un défrichement : Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).

✚ Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé **avant le 10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (C. urb., art.L. 130-1, al. 4).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;

b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée. (C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3).

EMPLACEMENTS RESERVES (Article L. 123-1 al. 8 du code de l'urbanisme)

○ **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

○ **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.**

- Toute construction y est interdite,

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.

- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.).

TITRE TROISIEME DU CODE DE L'URBANISME : DROITS DE DELAISSEMENT

Art. L. 230-1 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition

Annexe du règlement

dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du 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. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.