

Plan Local d'Urbanisme

PLEUGUENEUC

REGLEMENT

<p><i>atelier du</i> CANAL</p> <p>Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES Cedex Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01</p>	<p> Prigent & Associés <small>URBANISME - GEOMETRE-EXPERT - IMMOBILIER</small></p> <p>PRIGENT et associés 106 A rue Eugène Pottier 35000 RENNES tel : 02.99.79.28.19 fax : 02.99.78.37.17</p>	<p>Arrêté le : 03.05.2006</p> <p>Approuvé le : 6.03.2006</p> <p>Modifié et révisé le : 11.07.2011</p> <p>Modifié le : 06.12.2012</p> <p>Modifié le : 06.11.2014</p> <p>Modifié le : 04.05.2017</p>
	<p>MODIFICATIONS</p>	
		<p>6</p>

Table des matières

DEFINITIONS :	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	7
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	8
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	15
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	19
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE CARACTERISTIQUES GENERALES	25
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	31
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	35
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	40
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU	41
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU _e	43
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU	49
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	50
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	51
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	57
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH	58
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL	63
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	66
ANNEXES	69

DEFINITIONS :

● ALIGNEMENT :

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

● BÂTIMENTS ANNEXES :

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et détachées de cette dernière. Ex : remises, abris de jardin, garages, celliers... Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

● CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (art. R.123-9 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 ;

● COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le **coefficient d'occupation du sol (COS)** qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

● SURFACE DE PLANCHER

(art. R. 112-2 du Code de l'urbanisme - Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à

caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

● EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le **Coefficient d'Emprise au Sol** (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m². 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.

● 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. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

● 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. 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, dans la limite d'un étage droit.

● LIMITES SÉPARATIVES :

Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

● LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement des nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement (L442-14). Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

● 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 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles. L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

(article R123.10-1 du Code de l'Urbanisme).

● 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 règlement 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, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors oeuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

● 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.

- **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.

- **VOLUMÉTRIE :**

Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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 PLEUGUENEUC** 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, quelle 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, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1 - Les règles générales d'urbanisme : les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme («Règlement national d'Urbanisme»), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal : articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

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

3 - Informations importantes :

a) 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.

b) Protection du patrimoine archéologique:

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que les décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et 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 à l'autorisation de lotir, au permis de construire,

au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus 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, cette autorisation ou ce 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** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

○ **LA ZONE UC** : D'une manière générale, la zone UC correspond au centre-bourg traditionnel de Pleugueneuc, ainsi qu'aux faubourgs caractéristiques. 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.

○ **LA ZONE UE** : Les zones UE correspondent aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire. Elle a la même vocation de zone urbaine diversifiée qu'en UC. Elle peut également 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.

○ **LA ZONE UL** : La zone UL est une zone urbaine à vocation sportive et de loisirs. Elle permet d'accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone. 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.

○ **LA ZONE UA** : La zone UA est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements hôteliers, les restaurants 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. Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

● **LES ZONES D'URBANISATION FUTURE** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des zones situées en continuité des zones urbaines, elles sont naturelles à l'origine et ont vocation à être urbanisées par des opérations groupées :

○ **LES ZONES 1 AU** : La zone 1AU est une zone à caractère naturel, où les voies publiques et les réseaux

d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement sont existants à la périphérie immédiate de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle peut accueillir l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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.

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.

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

O LES ZONES 2 AU : La zone 2AU est une zone à caractère naturel, où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

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

● LES ZONES AGRICOLES :

O LA ZONE A : La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. 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.

● LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION :

O LA ZONE NH : Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatible 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, en outre, les secteurs suivants : NHc : Hameaux ou secteurs bâtis permettant d'admettre ponctuellement de nouvelles constructions à usage d'habitations ou d'activités artisanales sous conditions, dans le respect du bâti existant, suivant le présent règlement et les orientations d'aménagement éventuelles en cohérence avec le PADD, ainsi que dans le respect des paysages et de l'activité agricole ; 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. Les constructions ou les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

○ **LA ZONE NL** : La zone NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

○ **LA ZONE N** : 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, à l'exception des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière. L'activité agricole 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, panneaux d'information, parcours sportifs, etc.*).

Le plan indique par ailleurs :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)** Cf . *annexe en fin de règlement*
- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Cf . *annexe en fin de règlement*
- **Les éléments du paysage** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, les murs extérieurs, y compris les pointes de pignon, devront avoir été intégralement conservés et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée dans les volumes et emprises initiaux. Le respect des nouvelles règles d'implantation pourra cependant être imposé. Cette reconstruction devra intervenir dans les deux ans de la survenance du sinistre. En l'absence de gestion de la densité, la surface hors oeuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface hors oeuvre nette de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure. N'est pas considéré comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé à l'article 5 ci-dessus.

ARTICLE 4 - 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 5 - 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 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Pour tout bâtiment antérieur au XX^{ème} siècle ainsi que pour tout bâtiment constitutif du centre historique, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, **obtenir un permis de démolir** conformément aux dispositions de l'article L.451-1 et suivants, et R.451-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 - 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.

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 **à l'exception de :**
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
 - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée ;
 - 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 8 - ZONES HUMIDES

«Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, de l'article L211.1 du Code de l'Environnement, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Rance et du Frémur – Baie de Beaussais, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

ARTICLE 9 - CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. En revanche, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine.

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de

l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de PLEUGUENEUC par délibération du 8 octobre 2007.

ARTICLE 10 - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Conformément au Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique et conformément à l'article L.123-1 16° du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect de la mixité sociale.

Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, la zone UC correspond au centre-bourg traditionnel de Pleugueuneuc, ainsi qu'aux faubourgs caractéristiques. 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.

Les constructions antérieures au XXème siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Pour ces constructions, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7ème alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichage 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 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 et l'implantation d'habitation 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 UC 2 ;
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

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 réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides ou aux cours d'eau et sous conditions :

- Les opérations d'ensemble d'une superficie supérieure à 1ha seront réalisées sous forme d'opération d'ensemble (permis groupés, lotissements, ZAC...)
- Toute opération de plus de 5 logements devra comprendre 15% de logements sociaux avec un minimum de 1
- 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 correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. 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 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit 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, 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 UC 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 un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : 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 ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés. 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. 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 devront être enterrés à la charge de l'aménageur. Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé.*

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : 75% au moins du nu de la façade des constructions principales s'effectuera à l'alignement ou sera autorisé ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes, significatives, de qualité et en bon état en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Le reste de la façade peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

6.2 - Autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UC 7 s'appliquent.

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

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

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Lorsque le front de rue est entièrement bâti ou lorsque l'espace non bâti se limite à la largeur d'un accès, les nouvelles constructions peuvent s'implanter en recul par rapport à l'alignement, tout en respectant la règle ci-après fixée par les limites séparatives

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

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

• **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 ou par rapport à la limite de fond de parcelle, dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite, 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 **3 m**.

• **7.2. Cas particulier** :

- **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 sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

- En **présence d'une construction d'intérêt architectural ou patrimonial**, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en retrait d'au moins 1 m pour mettre en valeur ladite construction ou pour créer une venelle.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - A l'exception des constructions de service public ou d'intérêt collectif (ex. M.A.R.P.A., E.H.P.A.D., maisons de retraite, équipements publics culturels ou sportifs), 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 à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.2 - Hauteur des constructions principales :

. La **hauteur** d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée, dans la limite de plus ou moins 0,50 m.

. Si les dispositions ci-dessus ne peuvent être respectées, la hauteur pour les constructions principales ne devra pas excéder **9 m au sommet de la façade**.

. Toute partie de construction élevée au-delà de l'égout du toit ou du sommet de la façade devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° et ce, dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

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 - Volumes secondaires et annexes :

La hauteur des façades des volumes secondaires devra être inférieure d'au moins 1 m par rapport à la hauteur des volumes principaux. La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au sommet de la façade.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **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 de préférence 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 : L'emploi de la tuile est interdit.

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 oeuvre 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** : 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. La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 2,00 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

- **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 oeuvre.

- **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. 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.**

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

13.2.4 - Espaces libres :

- Les opérations d'ensemble de plus de 10 logements doivent obligatoirement comprendre au moins 15 % d'espaces libres perméables (hors voirie et stationnement) répartis de la façon suivante :

- 10% de l'assiette de l'opération doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et centré par rapport à l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

- 5% supplémentaires de l'assiette de l'opération doivent être répartis sur l'ensemble du projet.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité.

SECTION 3 : POSSIBILITES 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 CARACTERISTIQUES GENERALES

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 suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

Les constructions antérieures au XXème siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Pour ces constructions, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7ème alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UE 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 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'habitation 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 ;
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

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 réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides ou aux cours d'eau et sous conditions* :

- Les opérations d'ensemble d'une superficie supérieure à 1ha seront réalisées sous forme d'opération d'ensemble (permis groupés, lotissements, ZAC...)
- Toute opération de plus de 5 logements devra comprendre 15% de logements sociaux avec un minimum de 1
- 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 correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. 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 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit 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, 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 : 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 un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : 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 ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés. 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. 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 devront être enterrés à la charge de l'aménageur. Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé.*

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

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou limites d'emprise publique, ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celles-ci.

6.2 - Autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UE 7 s'appliquent.

6.3 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions précédentes **seront** autorisées dans le respect des implantations de constructions existantes voisines et sans réduire le retrait existant par rapport à l'alignement.

- L'implantation des constructions en coeur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement respectera la règle ci-après fixée pour les limites séparatives, dès lors que les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération, ou que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières.

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

- **7.1. Implantations nouvelles :** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1.90 mètres.
- **7.2. Cas particulier : 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 sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des **bâtiments annexes** liés à une habitation, à l'**exception des garages**, ne devra pas excéder **25 m²**.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - A l'exception des constructions de service public ou d'intérêt collectif (ex. M.A.R.P.A., E.H.P.A.D., maisons de retraite, équipements publics culturels ou sportifs), 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 à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur ne devra pas excéder **6 m** au sommet de la façade ; Toute partie de construction élevée au-delà du sommet de la façade devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° et ce, dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

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 - Volumes secondaires et annexes :

La hauteur des façades des volumes secondaires devra être inférieure d'au moins 1 m par rapport à la hauteur des volumes principaux. La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au **sommet de la façade**.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **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...

- **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 : L'emploi de la tuile est interdit.

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 oeuvre 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 afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

- **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 oeuvre.
- **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.
- **11.9 - 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.

- **12.2 - Il est exigé au minimum :**

12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher hors oeuvre nette. Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement, réalisé dans le bâtiment.

12.2.2 - Habitat individuel : Trois places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les **opérations d'ensemble**, une place banalisée pour 2 logements.

12.2.3 - Constructions à usage commercial : 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.

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 oeuvre 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 ;

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

13.2.4 - Espaces libres :

- Les opérations d'ensemble de plus de 10 logements doivent obligatoirement comprendre au moins 15 % d'espaces libres perméables (hors voirie et stationnement) répartis de la façon suivante :

- 10% de l'assiette de l'opération doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et centré par rapport à l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

- 5% supplémentaires de l'assiette de l'opération doivent être répartis sur l'ensemble du projet.

- **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.

SECTION 3 : POSSIBILITES 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

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UL est une zone urbaine à vocation sportive et de loisirs.

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

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 ;
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

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 réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides ou aux cours d'eau et sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements à usage sportif, touristique ou de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs

annexes;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux dans la mesure où ceux-ci sont interdits dans la présente zone;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit 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, 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 : 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 un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : 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 ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés. 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. 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 devront être enterrés à la charge de l'aménageur. Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de

télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

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 en **retrait de 5 m minimum**, à compter de cet alignement.

6.2 - Autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UL 7 s'appliquent.

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

7.1. Par rapport aux limites séparatives : 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. 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, dès lors qu'elles ne réduisent la distance existante par rapport aux limites séparatives.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur **maximale** ne devra pas excéder **8 m au sommet de la façade** .

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.

- **11.3 - 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.
- **11.4 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- **11.5 - 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.

ARTICLE UL 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.

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

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

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UA est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergement hôteliers, les restaurants 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.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

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 :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article **UA 2** ;
- 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 ;

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides ou aux cours d'eau :

- Les constructions à usage :
 - . d'hébergement hôtelier ;
 - . d'artisanat, de commerce et d'industrie ;
 - . de bureaux et de services ;
 - . d'entrepôts ;
 - . de stationnement ;
 - . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les opérations d'ensemble à usage artisanal, industriel ou commercial.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, sous réserves de respecter les emprises et volumes initiaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit 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, 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 : 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 un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : 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 ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

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. 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 devront être enterrés à la charge de l'aménageur. Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION 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 départementales ;

☞ 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 ...

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

7.1 - Par rapport aux limites séparatives latérales : Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés, 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. - Par rapport aux limites de fond de parcelle : La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à **5 m**, de manière à permettre le stockage éventuel en arrière des bâtiments principaux et à faciliter la circulation des véhicules poids-lourds .

7.3 - 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. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*). Toutefois, pour des **constructions de stockages automatisés ou non**, une hauteur maximale de **15 m** sera admise à l'égout du toit.

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 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.

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

Obligation de planter :

- 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 des espaces verts sur la parcelle. Dans le cas d'une opération d'ensemble, des espaces verts devront également être prévus.
- 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.

SECTION 3 : POSSIBILITES 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

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 1AU est une zone à caractère naturel, où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement sont existants à la périphérie immédiate de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Elle peut accueillir l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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.

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 ; ...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

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.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides ou aux cours d'eau

- Dans les zones d'une superficie supérieure à 1 hectare, l'urbanisation sera réalisée sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, lotissement ou permis groupé)
- Toute opération de plus de 5 logements devra comprendre 15% de logements sociaux avec un minimum de 1
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent 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 mesurée des bâtiments existants 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 14

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

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUe

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 1AU est une zone à caractère naturel, où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement sont existants à la périphérie immédiate de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Elle peut accueillir l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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.

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 1AUe 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 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'habitation 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 1AUE 2 ;
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

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

De manière générale, la zone 1AUe admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides ou aux cours d'eau et sous conditions :

- Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une opération d'ensemble.
- 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*) ;
- Dans les zones d'une superficie supérieure à 1 hectare, l'urbanisation sera réalisée sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, lotissement ou permis groupé)
- Toute opération de plus de 5 logements devra comprendre 15% de logements sociaux avec un minimum de 1
- 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.
- 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 correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit 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, 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 à terme. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et donc mesurer une largeur de 4.50m minimum de chaussée.

ARTICLE 1AUe 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 un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : 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 ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés. 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. 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 devront être enterrés à la charge de l'aménageur. Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE 1AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé.*

ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

6.1.1 : Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou limites d'emprise publique, ou bien en retrait d'au moins 1m à compter de celles-ci.

6.1.2 : A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront à l'**alignement** des voies **ou** en **retrait minimum de 5 m et maximum 8 m**, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

6.2 - Autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article 1AUe 7 s'appliquent.

ARTICLE 1AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1.90mètres.

ARTICLE 1AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des **bâtiments annexes** liés à une habitation, à l'**exception des garages**, ne devra pas excéder **25 m²**.

ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - A l'exception des constructions de service public ou d'intérêt collectif (ex. M.A.R.P.A., E.H.P.A.D., maisons de retraite, équipements publics culturels ou sportifs), 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 à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur ne devra pas excéder 7,50m à l'égoût du toit ;

Toute partie de construction élevée au-delà de l'égoût du toit devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° et ce, dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

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 - Volumes secondaires et annexes :

La hauteur des façades des volumes secondaires devra être inférieure d'au moins 1 m par rapport à la hauteur des volumes principaux. La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point au sommet de la façade.

ARTICLE 1AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR

• **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...

• **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 : L'emploi de la tuile est interdit.

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 oeuvre 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 afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les haies monospécifiques de conifères ou de Laurier palme sont interdites.

- **11.5 - Constructions annexes** : les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

- **11.6 - 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.

- **11.7 - 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 1AUe 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.

- **12.2 - Il est exigé au minimum :**

12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher hors oeuvre nette. Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement, réalisé dans le bâtiment.

12.2.2 - Habitat individuel : Trois places de stationnement par logement; aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les opérations d'ensemble, une place banalisée pour 2 logements.

12.2.3 - Constructions à usage commercial : 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.

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 oeuvre 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, cultuels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. :

- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

ARTICLE 1AUE 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.

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

13.2.4 - Espaces libres :

- Les opérations d'ensemble de plus de 10 logements doivent obligatoirement comprendre au moins 15 % d'espaces libres perméables (hors voirie et stationnement) répartis de la façon suivante :

- 10% de l'assiette de l'opération doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et centré par rapport à l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

- 5% supplémentaires de l'assiette de l'opération doivent être répartis sur l'ensemble du projet.

- **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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- *Article non réglementé.*

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 2AU est une zone à caractère naturel, où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

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 2AU 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.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides ou aux cours d'eau :

- 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 AGRICOLES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone A est une zone agricole à protéger principalement en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et, dans une moindre mesure de la sauvegarde des paysages.

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

Les constructions antérieures au XXème siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur.

Pour ces constructions, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7ème alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

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

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole, le changement de destination des bâtiments pastillés d'une étoile.

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 et l'environnement et ***sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides ou aux cours d'eau***, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Constructions :

- 2.1.1 - Les constructions (*autres que pour l'habitat*) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- 2.1.2 - Les constructions considérées comme le prolongement de l'activité d'exploitation agricole en tant qu'activités accessoires (*Cf. n°3*) dès lors qu'elles sont localisées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ressortant d'autres exploitations ;
- 2.1.3 - Les constructions à usage de logement de fonction dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation de

l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées, d'une part, à une distance n'excédant pas 100 m à compter du siège d'exploitation concerné. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise. D'autre part, ces logements de fonction doivent être implantés à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ressortant d'autres exploitations ;

2.2 - Extension, changement de destination :

- 2.2.1. La réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement et :

. que l'essentiel des murs porteurs soit existant ;

. que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un habitat nouveau et concerne un bâtiment dans son ensemble (et non une extension d'un bâtiment principal ; Cf. 2.2.3) ;

- 2.2.2. Sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement, l'aménagement des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions, surélévations de constructions, ou constructions de bâtiments annexes respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante ;

2.3 - Activité touristique et de diversification accessoire de l'activité agricole :

Les **activités d'accueil touristique et de diversification**, dès lors qu'elles sont l'accessoire de l'activité agricole principale, telles que les aires naturelles de camping et de caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe de produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... ;

2.4 - Reconstruction : La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, 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 nécessitent.

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

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

- **2.7.1.** Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz,*

télécommunications, ...) pour lesquels les articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

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

- **2.7.3.** 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.

- **2.7.4.** Les constructions, installations et équipements nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit 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, 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 un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : 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 ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. 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 devront être enterrés à la charge de l'aménageur. Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 - 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.

6.2 - 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 existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

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

7.1 - 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**.

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

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

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'habitations : La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m 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 en tout point d'un bâtiment, au niveau de **l'égout du toit**, ne devra pas excéder de **7 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*hors volumes secondaires et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteur de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

10.2 - Bâtiments techniques agricoles : 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.

10.3 - La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines, traditionnelles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 - Bâtiments d'habitations :

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

11.2.2 - 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.

11.2.3 - Matériaux apparents et couleurs :

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.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. 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.

11.3 - 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.

11.3.1 - 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.

11.3.2 - 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.

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

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

11.4.1 - 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 oeuvre.

11.4.2 - 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.

11.4.3 - 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.

11.4.4 - 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.

11.4.5. - 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

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

13.2 - Obligation de planter

13.2.1 - 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.

13.2.2 - 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 composées d'essences locales, de type bocagères.

13.2.3 - 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

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatible 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, en outre, les secteurs suivants :

- **NHc : Hameaux ou secteurs bâtis permettant d'admettre ponctuellement de nouvelles constructions à usage d'habitations ou d'activités artisanales sous conditions, dans le respect du bâti existant, suivant le présent règlement et les orientations d'aménagement éventuelles en cohérence avec le PADD, ainsi que dans le respect des paysages et de l'activité agricole ;**

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.

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

Les constructions antérieures au XXème siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Pour ces constructions, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7ème alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

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.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

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 et sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides ou aux cours d'eau ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

- **La réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve cumulativement :**

- ♦ 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 2,50 m*) ;
- ♦ que les extensions se réalisent dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale.
- **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'opposée des bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire et dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale.
- **La construction d'annexes** non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve:
 - ♦ de s'implanter dans l'unité foncière de l'habitation concernée et à moins de 50 mètres de cette dernière;
 - ♦ que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
 - ♦ que la SHON totale n'excède pas 60 m².
- **La reconstruction** sur le même terrain, lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise au titre du présent règlement ou dans le respect du présent règlement dans le cas contraire, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme au règles en vigueur.
- **Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- **Les affouillements et exhaussements du sols** liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols 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 à la modernisation des activités existantes** à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement ;
- **Dans les secteurs NHc** : En plus de ce qui est autorisé dans la zone NH, les secteurs NHc peuvent admettre des constructions nouvelles à usage d'habitation ou des constructions à usage artisanal dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans tous les secteurs :

ARTICLE NH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou

subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : 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 ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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 devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE NH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - 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, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 1 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

6.2 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

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 ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes, sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

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

Article non réglementé.

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.

La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines.

La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre les hauteurs à l'égout des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteur de ces immeubles.

Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

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 : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

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

11.4. - 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.

11.3. - Matériaux apparents et couleurs

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

- 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 oeuvre 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.

11.4. - 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 oeuvre.

11.5. - 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.

11.6. - 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.

11.7. - 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.

13.2 - Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues 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.

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

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE NL :

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

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.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

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 et sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides ou aux cours d'eau ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques, de loisirs et de restauration ;
- 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, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent 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 : 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 un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : 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 ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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 devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE NL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies internes au parc du parc du Château de la Bourbansais.

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**.

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

Article non réglementé.

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

Les constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devront 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 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.

13.2 - Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues 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.

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

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 agricoles 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.*).

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.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

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 et *sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides ou aux cours d'eau* ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

- 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, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés ;
- La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...
- Les constructions démontables réalisées en bois, sans fondation, dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m², liées à des terrains d'agrément dès lors qu'elles sont conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent 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 5m** 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**.

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

Les constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devront 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 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.

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 ;

③ 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.

① 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 ;
- 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'AFFECTION :

○ **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. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (*C. urb., art. L. 130-1, al. 3*) (*C. urb., art. R. 130-7, al. 1er*).

♦ **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.

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 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.