



L'HUISSERIE

Plan Local d'urbanisme

Modification n°2 – Pièces modifiées - Règlement



*Arrêt de projet le
29.06.2012*

*Approuvé le
25.01.2013*

*Modification n°1
approuvée le
27.02.2014*

*Modification
simplifiée n°1
approuvée le
14.11.2014*

Novembre 2018

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAPITRE I	5
CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	5
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	5
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT	5
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME.....	5
ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL.....	6
ARTICLE 5 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES	6
ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE	7
ARTICLE 7 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	7
ARTICLE 8 - ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 9 - PERMIS DE DEMOLIR	7
ARTICLE 10 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION.....	7
ARTICLE 11 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE EBOULEMENT	8
ARTICLE 12 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSTRUCTION.....	8
ARTICLE 13 - ZONES HUMIDES	8
ARTICLE 14 – CONNEXIONS BIOLOGIQUES.....	9
ARTICLE 15 – PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5.7 DU CODE DE L'URBANISME DU BATI FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE	9
ARTICLE 16 - PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5.7 DU CODE DE L'URBANISME DES HAIES ET BOISEMENTS FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE.....	10
ARTICLE 17 - RISQUE SISMIQUE.....	11
ARTICLE 18 – LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	11
ARTICLE 19 – LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.).....	11
ARTICLE 20 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	11
CHAPITRE II	15
DEFINITIONS	15
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	19
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	19
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	20
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	25
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	26
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	27
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	33
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	34
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	34
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	34
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	37
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	39
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	39
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	40
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	42
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ULA	43
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	43
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	44
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	47

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	48
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUH	49
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	49
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	50
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	53
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUL	54
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	54
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	54
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	56
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	57
CHAPITRE 3 - : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	58
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	58
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	59
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	63
CHAPITRE 3 - : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AH	64
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	64
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	65
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	69
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AR	70
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	70
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	71
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	75
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	76
CHAPITRE 3 - : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH	77
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	77
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	78
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	82
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	83
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	83
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	84
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	85
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL	86
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	86
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	87
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	88
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NJ	89
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	89
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	90
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	91
ANNEXES	92
LES ESPACES BOISES CLASSES.....	93
EMPLACEMENTS RESERVES	96

L'HUISSERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

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 ; R.123-4 et R.123-9 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 l'HUISSERIE, 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 :

❑ **LES REGLES GENERALES D'URBANISME :**

A) - Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme : R 111-2 (salubrité et sécurité publique), R 111-3 (nuisances graves, notamment bruit), R 111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R 111-5 (desserte et accès)

B) - Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables nonobstant les dispositions de ce PLU :

C) - Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs en application des dispositions de l'article L.315- 4 du code de l'urbanisme :

❑ **LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE DONT LA LISTE EST PRECISEE EN
ANNEXE DU PLU.**

❑ 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 - 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.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (art 6 et 7 obligatoires) d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation d'ouvrages techniques (château d'eau, station d'épuration, transformateur, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, éco-stations...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel tel que les églises, les équipements techniques (éoliennes...) dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différentes zones du présent règlement.

ARTICLE 5 - 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, l'essentiel des murs porteurs devra avoir été conservé dans une proportion équivalente à 3 murs sur 4, d'une hauteur minimale significative, soit 2,50 m et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

La reconstruction après sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

Elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles 5 à 14 du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : PPRN, retrait imposé par l'article L 111-1-4, de servitudes aéronautiques, d'un EBC, d'un Emplacement Réservé....
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, en site classé et de la DRAC en secteur archéologique
- si les constructions ou installations ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone où se situe le terrain d'assiette.

ARTICLE 7 - 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 8 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un PLU 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 L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent déroger au corps de règles de la zone concernée.

ARTICLE 9 - PERMIS DE DEMOLIR

L'ensemble des constructions de plus de 25m² d'emprise au sol implantées sur le territoire communal est soumis à permis de démolir.

Les constructions repérées au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme représentent un patrimoine d'intérêt local majeur. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure du tissu urbain du secteur considéré.

ARTICLE 10 - 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 :

a) sur tous secteurs :

- 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 murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

b) hors secteur Npr, 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

c) en secteur Npr, les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions nouvelles.

Mesures complémentaires imposées sous la responsabilité du maître d'ouvrage :

- les réseaux techniques (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, devront être de conception de type parapluie et être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique
- les éventuels produits polluants devront être stockés hors d'eau ou dans un cuvelage étanche
- les matériaux utilisés sous la cote des plus hautes eaux devront être insensibles à l'eau (recommandation).

ARTICLE 11 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE EBOULEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limité pour éviter l'exposition des personnes et des biens. A cette fin sont interdites les constructions nouvelles et pour les secteurs classés en Npr, les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions nouvelles.

ARTICLE 12 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSTRUCTION

Les dispositions des articles 6 à 9 du présent règlement ne font pas obstacle à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation en matière d'accessibilité des espaces publics et privés.

Les constructions se conformeront aux dispositions réglementaires nationales en matière de réglementation thermique.

Rappel du CCH : une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie est exigée pour toute opération de construction supérieure à 1000m² de SHON (article R.111-22)

ARTICLE 13 - ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G. E. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes (les mesures compensatoires seront rédigées conformément à la réglementation et aux préconisations du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU). On entend par « modes d'occupation et utilisation du sol » les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme; ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol. Toute zone humide selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009 est soumise à l'application de la loi sur l'eau, même si elle ne figure pas à l'inventaire du PLU.

ARTICLE 14 – CONNEXIONS BIOLOGIQUES

Les connexions biologiques sont repérées par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après.
Sont interdits les constructions et installations autres que celles nécessaires à la valorisation des lieux relevant de l'information sur les milieux.

ARTICLE 15 – PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5.7 DU CODE DE L'URBANISME DU BATI FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE

Les ensembles d'intérêt architectural, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés

Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver. Pour ces bâtiments repérés, un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être demandé.

Leur extension, leur rénovation et leur aménagement doivent respecter les dispositions suivantes :

a) Matériaux, jointements, enduits, et peintures :

- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural des constructions.
 - La composition initiale de la façade et l'aspect originel des ouvertures doivent être pris en considération lorsque cela s'avère possible notamment lorsque le plan d'origine est connu.
 - A ce titre, les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés.
 - Les murs pignons ainsi que les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.
 - La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent permettre une bonne insertion du bâti dans son site.

b) Décors et modénatures :

- Tout élément structurel ornemental de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

c) Percements :

- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit sur les façades sur rue, s'il dénature leur architecture ; il est possible à l'arrière si les nouvelles ouvertures respectent l'architecture, s'intègrent dans l'environnement, et ne mettent pas en cause la pérennité du bâtiment.

d) Menuiseries, vitrerie

- Les verrières et vitraux sont à préserver ; les vérandas liées à une habitation sont interdites, sauf sur les façades arrières et si elles ne dénaturent pas l'aspect général de la construction

ARTICLE 16 - PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5.7 DU CODE DE L'URBANISME DES HAIES ET BOISEMENTS FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE

Les ensembles végétaux d'intérêt paysager (relevant de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme)

Préambule :

Une politique concertée au sein d'une commission spécifique

.La définition de la politique de gestion des haies sera débattue dans le cadre d'une commission agricole « haies » créée spécifiquement.

.Cette commission regroupera des élus, des exploitants, des propriétaires. Elle sera présidée par le maire ou son représentant. Elle se réunira au moins une fois par an, ainsi qu'à la demande de membres de la commission.

. La politique de la haie ainsi débattue pourra se traduire par l'adoption d'un plan de gestion concerté des haies.

a) Un maintien des talus et des haies existants

.L'arasement des talus et des haies sur plus de 5 m est interdit.

.Le déplacement d'une haie ne peut être envisagé qu'après autorisation de la commune.

Il sera exigé en compensation la constitution, à l'aide d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente, connexion biologique).

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

b) Un suivi des coupes et arrachages des arbres remarquables

L'arrachage ou la coupe d'un arbre remarquable identifié sur le plan de règlement graphique du PLU ne peuvent être envisagés qu'après autorisation de la commune.

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

c) Une préservation des haies avec un entretien périodique

c1) L'entretien périodique préservant le linéaire n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

-l'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,

-les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)

-les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, dans la limite de 30% maximum du nombre total d'arbres pour chaque haie, ceci sur une durée de 10 ans, et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.

c2) Les coupes portant sur plus de 30% de l'ensemble des arbres doivent faire l'objet d'une demande préalable et d'une autorisation du maire.

En cas d'autorisation chaque arbre abattu sera renouvelé par un plant d'essence locale.

ARTICLE 17 - RISQUE SISMIQUE

La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité. les constructions devront tenir compte de l'application de la réglementation en matière de prévention contre les risques sismiques.

ARTICLE 18 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant à un tableau de synthèse, indiqué sur le règlement graphique (zonage) et qui précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

ARTICLE 19 – LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Le règlement graphique (zonage) comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130 - 1 à L. 130 - 6 et R. 130 - 1 à R. 130 - 16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 20 - 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 UA :

D'une manière générale, la zone UA correspond au centre bourg. 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.

□ LA ZONE UB :

La zone UB correspond aux extensions résidentielles. Elle a la même vocation de zone urbaine diversifiée qu'en UA exception faite des commerces qui y sont interdits. Elle peut ainsi accueillir les habitations et leurs dépendances, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. Elle comprend une zone UBa qui couvre la quasi-totalité de la zone résidentielle et comprend l'ensemble des lotissements réalisés depuis les années 1960. La

zone UBb correspond à un ensemble bâti à caractère « vernaculaire » intégré au tissu urbain à l'occasion des extensions pavillonnaires. La zone UBc correspond à un ensemble bâti à caractère collectif.

❑ **LA ZONE UL :**

La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Elle comprend une zone ULa correspondant à l'hippodrome.

❑ **LA ZONE UE:**

La zone UE est une zone destinée à recevoir des activités. Elle se compose d'une zone UEa, destinée aux artisans et aux petites industries et une zone UEc, dédiée aux activités avec commerces.

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 1 AUh est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme 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. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUB = UB), 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.

❑ **LES ZONES 2 AU :**

Les zones 2 AUI sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

LES ZONES AGRICOLES :

❑ **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.

La zone A comprend différentes sous zones:

❑ **LA ZONE Ap :**

La zone Ap comprend les secteurs agricoles périurbains protégés. Toute urbanisation en est exclue. 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.

□ **LA ZONE Ar :**

La zone Ar comprend les secteurs affectés d'un « risque minier » correspondant à l'emprise des anciennes galeries de mines. Elle peut admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions. Le changement de destination des constructions dans ces zones est interdit, de même que les évolutions des constructions existantes s'il vise à accroître le nombre de logements dans la zone. Ils peuvent par ailleurs être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

□ **LA ZONE Ah :**

La zone Ah comprend les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole. Elle peut admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions. 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. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION :

□ **LA ZONE Nh :**

La zone Nh comprend les secteurs de bâtis isolés en milieu naturel. Elle peut admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions. 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. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

□ **LA ZONE NI :**

La zone NI 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 Nj :**

La zone Nj est une zone naturelle à vocation de jardins familiaux. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

□ **LA ZONE Np :**

La zone Np 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. 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.

Elle comprend une zone Npr de protection stricte spécifique au secteur soumis aux risques PPRI et PPRMT.

□ LA ZONE Nf :

La zone Nf est une zone naturelle à vocation d'exploitation forestière. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

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.
- La trame des zones humides pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après
- La trame des connexions biologiques existantes et à conforter pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après
- La localisation du patrimoine et des éléments de paysage préservés au titre du L 123.1.5.7 pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après,
- Les reculs des voies départementales lorsqu'ils s'imposent,
- Les zones inondables issues de l'atlas des zones inondables,
- Les marges « bruit »,
- Le périmètre de projet s'imposant dans le centre bourg,
- Le linéaire commerçant s'imposant dans le centre bourg.

CHAPITRE II

DEFINITIONS

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

❑ **BÂTIMENTS ANNEXES :**

Sont considérées 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 mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...

❑ **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 ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

❑ **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol des constructions se définit, dans le présent règlement, par la projection verticale des bâtiments, au sol.

❑ **EMPRISES PUBLIQUES :**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains (chemins piétons, espaces verts publics..).

❑ **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 d'un bâtiment, vu de l'extérieur (un pignon est considéré comme une façade, cf. CE 22 janv. 2007, M. Ducommun).

❑ **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale des constructions (H2).

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur plafond (H2) de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

Hauteur maximale des façades (H1) :

La hauteur maximale des façades est mesurée à l'égout du toit, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point. Elle est définie par rapport au niveau :

- du trottoir en limite d'emprise publique ou de voie ;
- du sommet de chaussée en limite d'emprise publique ou de voie si le trottoir n'existe pas ;

- du sol naturel avant travaux.

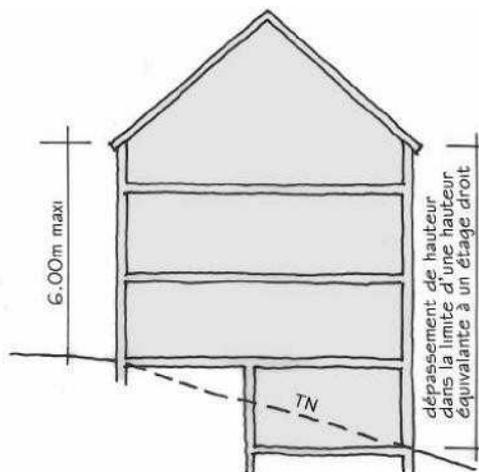
Hauteur maximale des constructions (H2) :

La hauteur maximale d'une construction est la différence de niveau entre :

- le trottoir en limite d'emprise publique ou de voie ;
- le sommet de chaussée en limite d'emprise publique ou de voie si le trottoir n'existe pas ;
- le sol naturel avant travaux.
- et le point le plus haut de la construction, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

Cas particulier des constructions dans la pente :

1. au-delà d'une pente de 5%, 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. Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 6 m.
2. lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue sera découpée en éléments de 30m de longueur au maximum, la hauteur «étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.



□ LIMITES SÉPARATIVES :

- Limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite d'une voie ou d'une emprise publique.
- Limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme autre que triangulaire, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à la limite sur voie. Dans le cas de parcelle présentant plusieurs limites sur voie, un seul fond de parcelle sera retenu. Ce sera la limite opposée à la limite sur voie portant l'implantation de la façade principale (dans le respect des règles d'implantation des articles 6 du présent règlement).

□ RETRAIT :

La notion de retrait des façades de constructions 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, paires-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépasement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...). Le retrait imposé porte sur 60% de la façade. Les 40% restants s'implanteront librement au-delà du retrait imposé, dans des limites éventuelles définies dans les règlements de chaque zone.

□ SURFACE DE PLANCHER :

Application de l'article L 112.1 du code de l'urbanisme.

□ UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN :

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé.

□ 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 au moins 3 constructions et en ce sens permettra la circulation

générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

L'HUISSERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

CARACTERISTIQUES GENERALES

Il s'agit du centre-bourg ancien, où se concentrent des constructions à usage d'habitations, de commerces, de services et d'artisanat, ainsi que toutes les activités urbaines compatibles entre elles et avec la capacité des équipements existants. Les bâtiments sont implantés en majorité en ordre continu et à l'alignement des voies. L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD

Le secteur UAcv porte sur une portion du centre-bourg, correspondant au périmètre du projet de construction de l'îlot des Sources.

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 20% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur. La densité attendue sera au minimum de 20 logements par hectare.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Ua1.1 : 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.

- Ua1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - a) 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, dont les suivantes :
 - b) Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
 - c) Les constructions à usage agricole ou industriel ;
 - d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - e) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
 - f) Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
 - g) Les parcs d'attractions ouverts au public ;
 - h) Les dépôts de véhicules ;
 - i) Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article Ua 2.
 - j) Les commerces d'une surface de vente supérieure à 500m².
 - k) Les antennes de télévision sur les constructions neuves,
 - l) Les éoliennes de plus de 12m

□ **ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :**

- Ua2.1 : De manière générale, la zone Ua admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.
- Ua2.2 : Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :
 - a) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
 - b) Les entrepôts liés à la vente sur place à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
 - c) Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Ua2.3 : le centre bourg comporte des linéaires commerçants repérés sur le règlement graphique et annexés au présent règlement. Sur ces linéaires, pour les commerces donnant sur voie ou emprise publique, le changement de destination d'un commerce en logement est autorisé lorsque, cumulativement :
 - la surface de vente du commerce est inférieure ou égale à 20m²,
 - le commerce n'est pas jointif d'un commerce existant dont il pourrait devenir l'extension.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ **ARTICLE Ua 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

- Ua3.1. - Accès :
 - a) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - b) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, 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.
- Ua3.2. - 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**

- Ua4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- Ua4.2. - Assainissement :
 - 4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article Ua13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Ua4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'alimentation des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

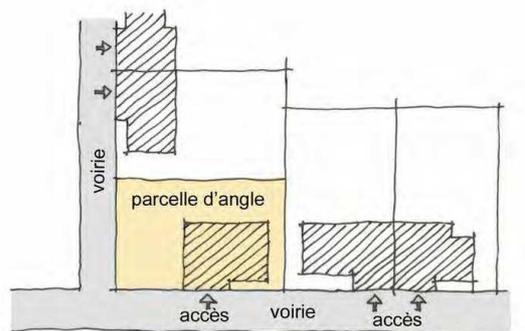
❑ ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

❑ ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

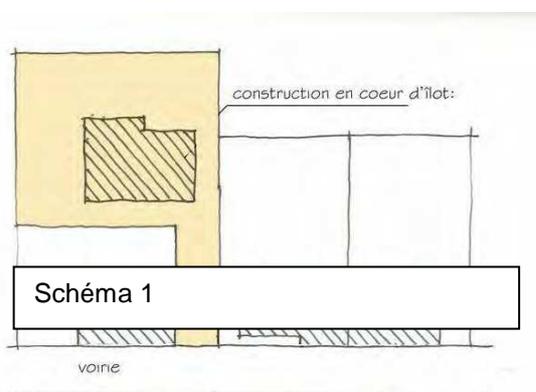
- Ua6.1 - Principe :

- 75% au moins des constructions, s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- A défaut d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, 75% au moins des constructions s'implanteront à l'alignement des voies.



- Ua6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

- Dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti, les annexes peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement.
- Schéma 1** : Pour les parcelles d'angle entre voies ou autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimum d'1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.
- Schéma 2** : Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est inférieur à 10m ou insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.



- d) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- e) Lorsque le retrait de la limite sur voie excède 1.50m, l'édification d'une clôture pourra être exigée s'il existe des murs de clôture dans l'environnement immédiat de la construction. Cf article Ua11.

- Ua6.3 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:

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

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

- Ua7.1. limites latérales :

- sur une bande de 20m à compter de la limite sur voie :
Les constructions s'implantent sur au moins une limite latérale ou en retrait minimum d' 2m.
- Au-delà de la bande de 20m à compter de la limite sur voie :
 - Les constructions s'implantent en retrait :

Hauteur H1 de la construction : cf dispositions générales		
Inf ou égale à 3.20m	Sup à 3.20m et inf à 5m	Sup ou égale à 5m
Implantation possible sur la limite latérale ou recul de 3.50m	Recul de 5m minimum	Recul minimum de 7.50m

- Ua7.2. fond de parcelle :

- Les constructions s'implantent en retrait :

Hauteur de la construction : cf dispositions générales		
Inf ou égale à 3.20m	Sup à 3.20m et inf à 5m	Sup ou égale à 5m
Implantation possible sur le fond de parcelle ou recul de 3.50m	Recul de 5m minimum	Recul minimum de 7.50m

- Ua7.3. Dispositions alternatives :

- a) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
- b) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au UC7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Ua7.4. Constructions de service public ou d'intérêt collectif: Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

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

Article non réglementé.

❑ ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

❑ ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Ua10.1 - Hauteur maximale : cf dispositions générales : 2-définitions

- a) H1 : hauteur maximale de la façade : 10m
- b) H2 : hauteur maximale de la construction : 15 m

- Ua10.2 - Constructions aux abords d'un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU.

La hauteur maximale d'une construction édifiée sur une parcelle contiguë à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU, ne saurait être supérieure de plus de 3.5m à la hauteur maximale du bâti recensé.

- Ua10.3 - Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.

- Ua10.4 - Constructions de service public ou d'intérêt collectif:

Les dispositions précédentes UC10.1 à UC10.3 ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

- Ua10.5 : Commerce en rdc :

La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3 m pour permettre éventuellement son changement de destination de logement en commerce ou service.

- **Ua10.6 : Disposition particulière pour le secteur UAcv : hauteur maximale de la construction : 20m.**

❑ ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Ua11.1-Généralités:

- a) Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- b) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et nonperpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

- Ua11.2 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :

Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).

- Ua11.3 - Matériaux apparents et couleurs

- a) Ua11.3.1 - Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites exceptées pour les volumes secondaires, les volumes de liaison de moins de 30 m² de surface plancher.
- La pose de panneaux de captation solaire est interdite sur les toitures donnant sur l'église dans le périmètre de la place de l'église annexé au présent règlement,

- b) Ua11.3.2 - Façades et pignons :

- a) L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
 - b) Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.
- Ua11.4 - Clôtures :
 - a) Dans le cas d'une construction implantée à plus de 1.50m de l'alignement sur voie, il pourra être demandé que soit édifiée une clôture recomposant le front bâti sur voie lorsque dans l'environnement immédiat de la construction, une disposition similaire est présente. Cette clôture sera maçonnée sur une hauteur minimale de 1m et maximale de 1.50m. Le muret pourra être surmonté d'une grille. Les grillages, panneaux bois, lisses PVC, sont interdits. Les murets surmontés d'une grille pourront être doublés d'une haie arbustive vive.
 - b) 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.
- Ua11.5 - 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.
- Ua11.6 - Antennes :

Les antennes, les éoliennes de moins de 12m, 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 Ua 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.

Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : Une place et demi de stationnement par logement.
- Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

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

Disposition particulière pour le secteur UAcv :

Il sera prévu 1 place par logement.

□ ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Ua13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement
- Ua13.2 - Espaces verts - Plantations :
 - a) Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
 - b) Espaces libres :

Pour les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres font l'objet d'un traitement qualitatif. Ils sont intégrés au fonctionnement du projet et plus généralement servent le projet urbain global en permettant notamment une mutualisation des espaces, des stationnements, une continuité des espaces verts, des cheminements.

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins : **20% de la surface totale en zone Ua.**

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

Disposition particulière pour le secteur UAcv :

Article non règlementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

☐ **ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

Correspond aux extensions des parties agglomérées centrales.

Elle comprend :

- La zone UBa : zone pavillonnaire structurée ayant vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat,
- La zone UBb : zone résidentielle caractérisée par du bâti collectif et des équipements à vocation résidentielle,
- La zone UBc : zone résidentielle ayant conservé un caractère rural,

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 20% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

☐ ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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, dont les suivantes :

- Toute activité 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 UB 2.
- Les commerces
- Les antennes de télévision sur les constructions neuves,
- Les éoliennes de plus de 12m

❑ **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- b) Les entrepôts liés à la vente sur place à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
- c) Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

❑ **ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

• UB3.1. - Accès :

- a) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- b) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, 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.

• UB3.2. - 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 UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

• UB4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

• UB4.2. - Assainissement :

- a) 4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
- b) 4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UB13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- UB4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

□ ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

□ ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

- UB6.1 - Principe :

- a) UBa :

- 2/3 au moins des façades des constructions, s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- 1/3 maximum du linéaire de la façade, s'implantera entre l'alignement de la voie et le prolongement des 2/3 restants de la façade. Cette implantation est conditionnée au respect d'une règle de hauteur précisée à l'article 10.
- A défaut d'alignement dominant les 2/3 restants de la façade s'implanteront à 5m minimum de l'alignement sur voie.

- b) UBb : A défaut d'alignement dominant la façade s'implantera à l'alignement sur voie ou en retrait minimal de 1m.

- c) UBc : 25% au moins des façades des constructions à l'alignement de la voie.

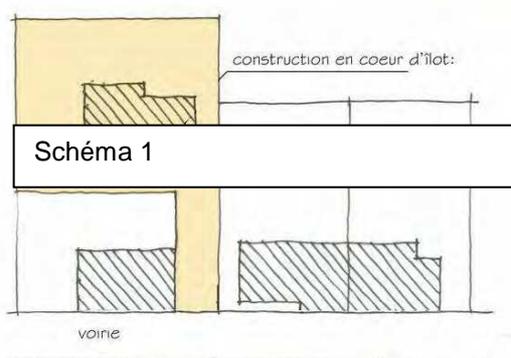
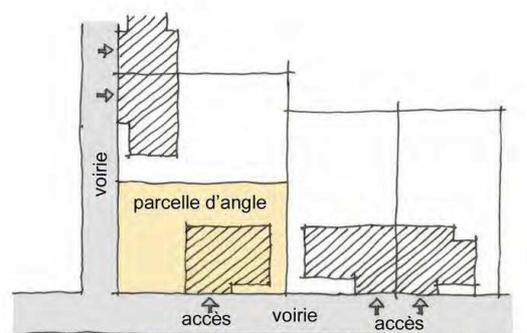
- UB6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- a) Dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti, les annexes peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement.

- b) **Schéma 1** : Pour les parcelles d'angle entre voies ou autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimum d'1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.

- c) **Schéma 2** : Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est inférieur à 10m ou insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.

- d) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.



- e) Lorsque le retrait de la limite sur voie excède 1.50m, l'édification d'une clôture pourra être exigée s'il existe des murs de clôture dans l'environnement immédiat de la construction. Cf article UB11.
- f) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas Schéma 2 être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- UC6.3 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:
Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

- UB7.1. limites latérales :
 - sur une bande de 15m à compter de la limite sur voie :
 - Les constructions s'implantent s :
 - D'une limite latérale à l'autre,
 - Ou sur une limite latérale et en retrait minimum d' 2m de la limite latérale,
 - Ou en retrait minimum d' 2m de la limite latérale,
 - Au-delà de la bande de 15m à compter de la limite sur voie :
 - Les constructions s'implantent en retrait :

Hauteur de la construction		
Inf ou égale à 3.20m	Sup à 3.20m et inf à 5m	Sup ou égale à 5m
Implantation possible sur la limite latérale ou recul de 3.50m	Recul de 5m minimum	Recul minimum de 7.50m

- UB7.2. fond de parcelle :
 - Les constructions s'implantent en retrait :

Hauteur de la construction		
Inf ou égale à 3.20m	Sup à 3.20m et inf. à 5m	Sup ou égale à 5m
Implantation possible sur la limite latérale ou recul de 3.50m	Recul de 5m minimum	Recul minimum de 7.50m

- UB7.3. Dispositions alternatives :
 - a) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
 - b) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au UB7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- UB7.4. Constructions de service public ou d'intérêt collectif:
Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

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

Article non réglementé.

❑ ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

- UB9.1 en UBa et UBc : Le coefficient d'emprise au sol (CES) ne pourra excéder 60%.
- UB9.2 en UBb : Le coefficient d'emprise au sol (CES) ne pourra excéder 50%.

❑ ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- UB10.1 UBa :

a) La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit dont les données sont :

Hauteur de la façade	Hauteur maximale
7m	12m

b) Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons

- UB10.2 UBb :

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.

- UB10.3 UBc :

a) La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit dont les données sont :

Hauteur de la façade	Hauteur maximale
5m	10m

b) Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons

- UB10.2 - Cas particulier :

a) 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.

b) Constructions aux abords d'un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU. La hauteur maximale d'une construction édifiée sur une parcelle contiguë à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU, ne saurait être supérieure de plus de 3.5m à la hauteur maximale du bâti recensé.

- UB10.3 - Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.

- UB10.4 - Constructions de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes UB10.1 à UB10.3 ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

❑ ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- UB11.1 - Généralités :

a) Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

b) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et nonperpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

- UB 11.2 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :

Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).

- UB11.3 - Matériaux apparents et couleurs

a) UB 11.3.1 - Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites exceptées pour les volumes secondaires, les volumes de liaison de moins de 30 m² de surface plancher.
- La pose de panneaux de captation solaire est interdite sur les toitures donnant sur l'église dans le périmètre de la place de l'église annexé au présent règlement,

b) Ua11.3.2 - Façades et pignons :

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
- Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

- UB 11.4 - Clôtures :

UB 11.4.1 : clôture en limite sur voie ou emprise publique :

Les clôtures seront composées :

- D'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.20m,
- Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de lisse horizontale ne pouvant excéder une hauteur de 1m. la hauteur maximale mur+lisse ne pourra excéder 1.50m.

UB 11.4.2 : clôture en limite séparative :

a) limite séparative aboutissant à une voie :

- sur une distance de 5 m comptée depuis la limite sur voie, ou jusqu'à la limite d'implantation de la construction principale si celle-ci est implantée entre 0 et 5m de la limite sur voie, les clôtures seront composées :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non :
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
- sur le reste de limite séparative aboutissant aux voies :

Les clôtures seront composées :

- d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
- de claustras en bois d'une hauteur maximale de 1.80m.
- d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.00m,
- Le mur bahut pourra être doublé :

- d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
- d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
- de claustras en bois. La hauteur maximale mur+claustras ne pourra excéder 1.80m.

b) autre limite séparative :

Les clôtures seront composées :

- d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
- de claustras en bois d'une hauteur maximale de 1.80m.
- d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.00m,
- Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de claustras en bois. La hauteur maximale mur+claustras ne pourra excéder 1.80m.

c) limite séparative à l'aplomb d'une terrasse :

Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative et pour privatiser une terrasse aménagée dans le prolongement de la construction, il pourra être réalisé :

- un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 2.00m et d'une longueur maximale de 2.50m,

• UB 11.5 - 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.

• UB 11.6 - Antennes :

Les antennes, les éoliennes de moins de 12m, 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 UB12 : 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.

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

Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : Une place et demi de stationnement par logement.
- Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

□ ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• UB13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement

• UB13.2 - Espaces verts - Plantations :

- a) Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
- b) Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article

L123-1-5.5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

c) Espaces libres :

Pour les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres font l'objet d'un traitement qualitatif. Ils sont intégrés au fonctionnement du projet et plus généralement servent le projet urbain global en permettant notamment une mutualisation des espaces, des stationnements, une continuité des espaces verts, des cheminements.

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins :

- **55% de la surface parcellaire en zone UBa et UBb ;**
- **45% de la surface parcellaire en zone UBc.**

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

UEa : zone artisanale

UEc : zone commerciale

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE UE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2 ;
- b) Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- c) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- e) Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- f) En zone UEa : les commerces de plus de 100 m²
- g) En zone UEc : les artisans

□ ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- a) Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel, de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à la surface utile du local professionnel.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- UE 3.1. - Accès :

- a) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - b) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, 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.
- UE 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

- UE 4.1. - Alimentation en eau potable :
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- UE 4.2. - Assainissement :
 - a) 4.2.1. - Eaux usées :
Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - b) 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UE13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial). La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
 - Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.
 - 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.
- UE 4.3. - Autres réseaux :
 - a) Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - b) L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

□ ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

- a) Les constructions seront implantées en retrait de 10 m au moins de l'alignement des départementales et de 5 m au moins des autres voies (notamment internes à une opération);
- b) Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tel que local d'accueil,...
- c) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

❑ **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES DE PROPRIETE**

- c) Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.
- d) 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.
- e) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

❑ **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs (avec réalisation de murs coupe-feu appropriés), la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 m.

❑ **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

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

❑ **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur maximale de la façade	Hauteur maximale de la construction
5m	7m

❑ **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

• UE 11.1 - Généralités :

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

• UE 11.2 - Aspect des bâtiments :

- a) 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.
- b) Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.
- c) Les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien.
- d) 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.
- e) Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- f) Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

- g) En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

• UE 11.3 -Clôtures :

- a) Les clôtures sont constituées d'un grillage accompagné de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. 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 1,80 m.
- b) 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.

• UE 11.4 - 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 UE 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, avec une emprise sol supérieure ou égale à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment.

❑ **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) 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.
- b) les stationnements seront arborés à hauteur d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements
- c) Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être paysagers
- d) Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins :

- **50% de la surface parcellaire en zone UeA, à l'exception de la ZA du Tertre;**
- **20% de la surface parcellaire en zone UeC.**

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

- e) En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- f) Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- a) Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, d'être intégrées au bâtiment, de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 120 m².
- b) Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- UL 3.1. - Accès :
 - a) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - b) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, 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.
- UL 3.2. - Desserte en voirie :
 - a) 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

- UL 4.1. - Alimentation en eau potable :
 - a) Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- UL 4.2. - Assainissement :
 - a) UL 4.2.1. - Eaux usées :
 - Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
 - En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - b) UL 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UL13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).
 - La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
 - Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.
 - 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 :
 - a) Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - b) L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

☐ **ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

☐ **ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum, à compter de cet alignement.

☐ **ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES DE PROPRIETE**

- UL 7.1. Par rapport aux limites séparatives :
 - Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.
- UL 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.

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

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

☐ **ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

☐ **ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 UL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- UL 11.1 - Généralités :
 - a) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - b) 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.
 - c) les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- UL 11.2 - Clôtures :

- a) 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. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.
 - b) En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- UL 11.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :
Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
 - UL 11.4 - Locaux et équipements techniques :
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

❑ **ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT**

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**

- UL 13.1 - Plantations :
 - a) 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.
 - b) Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.
- UL 13.2 - Espaces libres :
Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins :
 - **55% de la surface parcellaire en zone UL1 – base de loisirs attenante à l'école (cf. carte de zonage d'assainissement pluvial) ;**
 - **60% de la surface parcellaire en zone UL2 – terrains de foot (cf. carte de zonage d'assainissement pluvial).**

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.
- UL 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 UL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ULa

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone ULa correspond à l'hippodrome.

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE ULa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'implantation des constructions à usage industriel,
- b) L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, sauf celles autorisées à l'article 2.
- c) L'implantation ou l'extension des constructions à usage de commerce,
- d) Les dépôts et décharges de toute nature,
- e) Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- f) L'ouverture de carrière.
- g) Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- h) Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

□ ARTICLE ULa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- a) Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- b) Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de loisir, de sport (notamment hippique), dans la mesure où ces activités n'apportent pas de gêne sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements.
- c) L'implantation des constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées aux activités autorisées.
- d) L'implantation des constructions et utilisations du sol à usage d'équipement public ou d'intérêt général, de stationnement, de bureau, d'artisanat ou de service ainsi que l'extension des constructions à usage industriel, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec leur environnement naturel du point de vue des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation ou qu'elles s'exercent dans des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE ULa 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- ULa 3.1. - Accès :
 - a) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique. Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
 - b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
 - c) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- ULa 3.2. - Desserte en voirie :
 - a) Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
 - b) La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

□ ARTICLE ULa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ULa 4.1. - Alimentation en eau potable :

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

- ULa 4.2. - Assainissement :
 - a) ULa 4.2.1. - Eaux usées :
 - Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
 - En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

 - b) ULa 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UL13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
 - Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.
 - 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.
- ULa 4.3. - Autres réseaux :
 - a) Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - b) L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

❑ **ARTICLE ULa 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE ULa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées s'implanteront en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Avec une marge de recul au moins égale à la demie hauteur du bâtiment avec 5 mètres au moins pour les constructions d'habitation autorisées ;
- Avec une marge de recul au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 mètres, pour les autres constructions.

❑ **ARTICLE ULa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

- ULa 7.1. Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge d'isolement doit être égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres :

Toutefois, les constructions peuvent être autorisées à s'implanter sur l'une au plus des limites latérales, dans les cas suivants :

- a) Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative, ou
- b) Lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarit comparable, ou
- c) Lorsque leur hauteur totale n'excède pas 3,50m et leur longueur édifiée sur limites n'excède pas 10 mètres.

- ULa 7.2. L'implantation en limite de fond de parcelle est interdite.

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

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE ULa 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

□ ARTICLE ULa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale ne doit pas excéder 10m.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : pylônes, antennes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire... ne sont pas soumises à ces dispositions

□ ARTICLE ULa 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• ULa 11.1 : Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

• ULa 11.2 : Collecte des déchets :

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

• ULa 11.3 : Toitures :

a) Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

b) Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encadrée).

c) La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

• ULa 11.4 : Matériaux et couleurs :

a) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

b) L'ardoise, le zinc, l'inox pré patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont utilisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

• ULa 11.5 : Façades :

a) Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.

b) Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

c) L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

• ULa 11.6 : Clôtures :

a) Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).

b) Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.

c) Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

• ULa 11.7 : Projets d'architecture contemporaine :

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

□ **ARTICLE ULa 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.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30m² de s.

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

□ **ARTICLE ULa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

• ULa 13.1 - Plantations :

Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins 80% de la surface totale du terrain.

• ULa 13.2 - Espaces libres :

Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

□ **ARTICLE ULa14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Article non réglementé.

L'HUISSERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUh

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

La zone 1AUh correspond à l'extension de l'agglomération prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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.

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

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

Lorsque ces conditions sont remplies, et sauf dispositions particulières prévues au dit règlement, les règles de constructions applicables à la zone 1AUh portée au plan sont celles de la zone urbaine affectée UBa.

CARACTERISTIQUES GENERALES

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 20% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE 1 - ZONE 1AUh - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

□ ARTICLE 2 - ZONE 1AUh - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de services et les résidences pour les étudiants ;
- b) les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- c) 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 et que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches) ;

- d) 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 ;
- e) 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 à condition qu'elles aient été prévues dans le schéma d'aménagement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE 1AUh 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 1AUh 3.1. - Accès :
 - a) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - b) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, 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.
- 1AUh 3.2. - Desserte en voirie :
 - a) 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 1AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1AUh 4.1. - Alimentation en eau potable :
 - a) Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- 1AUh 4.2. - Assainissement :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article 1AU13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).
 - Les projets d'urbanisation devront également prévoir la réalisation des mesures compensatoires détaillées dans le dossier de zonage d'assainissement pluvial :
 - Zone AU1 : un volume de stockage de 260 m³ avec un débit de fuite de 7 L/s (dénommé BO_La_Megnannerie dans le dossier de zonage pluvial), le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial du chemin rural de la Herverie;
 - Secteur de la Blourie en zone AU2 : un volume de stockage de 720 m³ avec un débit de fuite de 12 L/s (dénommé BO_La_Blourie dans le dossier de zonage pluvial), le rejet s'effectuant dans le réseau de la Route Départementale de Laval à Château-Gontier ;
 - Secteur de la Perrine en zone AU2 : un volume de stockage de 490 m³ avec un débit de fuite de 8l/s, le rejet s'effectuant vers l'écoulement naturel situé dans le lieu-dit de la

Perrine ;

- Secteur de la Houssaye en zone AU2: un volume de stockage de 2620 m³ avec un débit de fuite de 45l/s, qui devra collecter, en plus du secteur de la Houssaye les eaux pluviales de voirie de l'impasse des Chardonnerets et des chemins ruraux, le rejet s'effectuant en direction de l'écoulement naturel situé dans le lieu-dit La Houssaye.

En cas d'aménagement par tranche des zones 1AU, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant (cf. §6.4 du dossier de zonage pluvial).

Ces zones de rétention peuvent prendre les différentes formes envisagées dans les paragraphes 6.2.1 et 6.2.2 du dossier de zonage pluvial (technique classique ou alternative). Elles pourront être implantées comme indiqué sur le plan de zonage pluvial, dans le cas des bassins de rétention à sec, sous réserve de l'acceptation des dossiers d'incidence par la Police de l'Eau pour le BO_La_Blourie et le BO_la_Houssaye situés en zone humide.

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration nécessitent la réalisation d'une étude spécifique de mesure de la capacité d'infiltration du sol ou du sous-sol.

- Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.
 - La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
 - Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.
 - 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 :
 - a) Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - b) L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

❑ **ARTICLE 1AUh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- a) Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.
- b) En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

❑ **ARTICLE 1AUh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum, à compter de cet alignement.

❑ **ARTICLE 1AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1AUh 7.1. Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

- 1AUh 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.

❑ **ARTICLE 1AUh 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 1AUh 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 1AUh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d' un gabarit dont les données sont :

Type d'habitat	Hauteur de la façade	Hauteur maximale
Individuel	7m	13m
Intermédiaire	10m	16m
Collectif	12m	18m

❑ **ARTICLE 1AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- 1AUh 11.1 - Généralités :
 - a) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - b) 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.
 - c) les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- 1AUh 11.2 - Clôtures :
 - a) 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. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.
 - b) En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- 1AUh 11.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- 1AUh 11.4 - Locaux et équipements techniques :

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

□ **ARTICLE 1AUh 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 1AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

• 1AUh 13.1 - Plantations :

- a) 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.
- b) Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.

• 1AUh 13.2 - Espaces libres :

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins :

- **55% de la surface parcellaire en zone 1AU1 (cf. carte de zonage d'assainissement pluvial) ;**
- **45% de la surface parcellaire en zone 1AU2 (cf. carte de zonage d'assainissement pluvial).**

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

• 1AUh 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 1AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUI

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 2AUI est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ne sont pas en capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

La zone 2AUI est une zone destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements à vocation culturelle, sportive, touristique et/ou de loisirs.

CARACTERISTIQUES GENERALES

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 20% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE 2AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2AU 2 suivant.

□ ARTICLE 2AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de services et les résidences pour les étudiants ;
- b) les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE 2AUI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Eaux pluviales :

a) Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article 2AU13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

b) Les projets d'urbanisation devront également prévoir la réalisation des mesures compensatoires détaillées dans le dossier de zonage d'assainissement pluvial :

- Zone AU3 du zonage d'assainissement pluvial : un volume de stockage de 1610 m3 avec

un débit de fuite de 322 L/s (dénommé BO_Plan_deau dans le dossier de zonage pluvial), qui devra collecter, en plus de la zone AU3, les eaux pluviales du cimetière et du complexe sportif en zone UL1 (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial), le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial de la rue de la Hamardière ;

- Zone AU5 du zonage d'assainissement pluvial : L'urbanisation de cette zone se fera à long terme, des mesures de rétention des eaux pluviales localisées et intégrées aux aménagements sont donc préconisées (cf. annexe 1 du dossier de zonage pluvial).

En cas d'aménagement par tranche de la zone AU3 du zonage d'assainissement pluvial, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant (cf. §6.4 du dossier de zonage pluvial).

Ces zones de rétention peuvent prendre les différentes formes envisagées dans les paragraphes 6.2.1 et 6.2.2 du dossier de zonage pluvial (technique classique ou alternative). Elles pourront être implantées comme indiqué sur le plan de zonage pluvial, dans le cas des bassins de rétention à sec.

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration nécessitent la réalisation d'une étude spécifique de mesure de la capacité d'infiltration du sol ou du sous-sol.

ARTICLE 2AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

Les installations et équipements de service public et d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum, à compter de cet alignement.

ARTICLE 2AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES DE PROPRIETE

- 2AUI 7.1. Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les installations et équipements de service public et d'intérêt collectif ne sont pas implantés sur la limite séparative (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

- 2AUI 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.

ARTICLE 2AUI 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 2AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 2AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 2AUI 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 2AUI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

○ Espaces libres :

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins :

- **60% de la surface parcellaire en zone 2AU3 (cf. carte de zonage d'assainissement pluvial) ;**
- **80% de la surface parcellaire en zone 2AU5 (cf. carte de zonage d'assainissement pluvial).**

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

❑ **ARTICLE 2AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Article non réglementé.

L'HUISSERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES GENERALES :

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

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

Elle comprend une zone Ap, une zone agricole protégée.

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- a) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- b) les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article précédent.
- c) En zone Ap : toute construction et extension des constructions.

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

Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve :

- d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - de prendre en compte les paysages
 - d'être implantées à une distance supérieure à 100 m de tout bâtiment ou installation agricoles en activité de tiers, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole :
- A 2.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole.
 - A 2.2 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole à la condition qu'elles soient dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elles aient pour support l'exploitation agricole (art. L. 311-1 du code rural) telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... et localisées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés ;

- A 2.3 - L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, les extensions limitées (30 % maximum de l'emprise au sol initiale) sont admises sous réserve de préserver le caractère architectural originel.
- A 2.4 - La construction à usage d'habitation :
 - a) dans la limite :
 - d'un seul logement par site pour une exploitation individuelle,
 - de deux logements par site pour une exploitation sociétaire,
 - b) sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante en fonctionnement et de son importance,
 - c) qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 50 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés ou à moins de 95 m d'un bâtiment d'élevage. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.
 - d) En plus du logement d'habitation, la construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :
 - 30m² de surface plancher maximum,
 - Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.
- A 2.5 - Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m).
- A 2.6 - Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- A 3.1. - Accès :
 - a) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - b) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, 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.
- A 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

- A 4.1. - Alimentation en eau potable :

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. L'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur.
- A 4.2. - Assainissement :

A 4.2.1. - Eaux usées :

- a) Toute construction (y compris en cas de restauration, rénovation et changement de destination) ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
- b) A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

a) A 4.2.2. - Eaux pluviales :

- a) Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.
- b) 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.
- c) 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, à la charge du pétitionnaire. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

• A 4.3. - Autres réseaux :

- a) Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
- b) L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

□ **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

- a) 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.
- b) Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.
- c) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

- a) Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 3 m.
- b) Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

- c) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes sous condition de ne pas aggraver les risques.
- d) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

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

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- A 10.1 - Bâtiments d'habitation :
 - a) 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.
 - b) La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.
- A 10.2 - Bâtiments d'exploitation :
 - a) 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.
 - b) Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

❑ **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

- A 11.1 - Généralités :

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
- A 11.2 - Bâtiments d'habitations :
 - A 11.2.1 - Généralités :
 - a) Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
 - b) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - A 11.2.2 - Matériaux apparents et couleurs
 - a) Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

 - L'aspect tuile « ronde » de teinte orangée est interdit.
 - Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
 - En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

- Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites exceptées pour les volumes secondaires, les volumes de liaison de moins de 30 m² de surface plancher.
 - b) Façades et pignons :
 - L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
 - Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.
- A 11.3 - Bâtiments techniques agricoles : Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.
 - a) A 11.3.1 – Toiture

Les couvertures en matériaux translucides sont autorisées sur une partie de la toiture. Les couvertures 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.
 - b) A 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 d'être en harmonie avec l'existant ;
 - Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
 - Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
 - L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.
- A 11.4.- Pour l'ensemble des projets de la zone :
 - a) Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement : Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).
 - b) 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.
 - c) Antennes : Les antennes, les éoliennes de moins de 12m, 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.
 - d) 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. En périphérie des habitations, en dehors des clôtures sur voie elles devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.
 - Clôture en limite sur voie ou emprise publique :

Les clôtures seront composées :

 - D'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.20m,
 - Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de lisse horizontale ne pouvant excéder une hauteur de 1m. la hauteur maximale mur+lisse ne pourra excéder 1.50m.
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non :
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
- c) limite séparative à l'aplomb d'une terrasse :

Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative et pour privativer une terrasse aménagée dans le prolongement de la construction, il pourra être réalisé un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 2.00m et d'une

❑ **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**

- A 13.1. - Espaces boisés classés :
 - a) 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.
 - b) Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
- A 13.2. - Obligation de planter :
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah

Caractéristiques générales

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

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU.

Les évolutions des constructions se font par changement de destination ou extension. 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 (problématique des périmètres sanitaires notamment).

Elle comprend une zone Aha, une zone agricole bâtie et d'activité artisanale.

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

□ ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- 1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :
 - a) qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
 - b) de préserver le caractère architectural originel ;
 - c) 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) ;
 - d) que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau) ;
 - e) que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale.

Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

- 2 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, en locaux à usage d'activités. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.
- 3 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, et que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale.
- 4 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :
 - a) de s'implanter à une distance de 30 m maximum de l'habitation concernée ;
 - b) que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
 - c) que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 80 m² global et final.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- 6 - Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- 7 - Les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à la condition qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE Ah 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. - Accès : Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, 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 Ah 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- 4.2. - Assainissement :
 - a) 4.2.1. - Eaux usées :
 - Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
 - En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - b) 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration

dans le sol ou par récupération. La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - 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 :
 - a) Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - b) L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.
 - c) Les antennes de télévision sont interdites sur les constructions neuves,

❑ **ARTICLE Ah 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

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

❑ **ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- a) 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.
- b) A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.
- c) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.
- d) Lorsqu'il existe une marge de recul par rapport à une route départementale, les extensions à usage d'habitation pourront être autorisées à titre dérogatoire, à l'intérieur de ces marges de recul, dans le strict prolongement de la construction existante.

❑ **ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

- a) 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.
- b) 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.
- c) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

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

Article non réglementé.

□ ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

Cf. L'article Ah 2 sur les capacités d'évolutions des constructions.

□ ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) 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.
- b) En tout état de cause, les constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 4,50 m au sommet de façade et 9,50 m au point le plus haut de la construction.
- c) Les bâtiments d'activités n'excéderont pas 12 m au point le plus haut de la construction.
- d) Peuvent excéder de ces hauteurs, les éléments techniques et de faible emprise tels que les antennes, les souches de cheminées, les lucarnes, les systèmes de ventilation, éléments en saillies, etc.
- e) La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 4,50 m au point le plus haut.

□ ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

• Ah 11.1 - Généralités :

- c) Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- d) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et nonperpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

• Ah 11.2 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :

Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).

• Ah 11.3 - Matériaux apparents et couleurs

a) Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites exceptées pour les volumes secondaires, les volumes de liaison de moins de 30 m² de surface plancher.
- La pose de panneaux de captation solaire est interdite sur les toitures donnant sur l'église dans le périmètre de la place de l'église annexé au présent règlement,

b) Façades et pignons :

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
- Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

• Ah 11.4 - Clôtures :

a) clôture en limite sur voie ou emprise publique :

Les clôtures seront composées :

- D'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.20m, Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,

- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
- d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
- de lisse horizontale ne pouvant excéder une hauteur de 1m. la hauteur maximale mur+lisse ne pourra excéder 1.50m.
- d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.

b) clôture en limite séparative :

a) limite séparative aboutissant à une voie :

- sur une distance de 5 m comptée depuis la limite sur voie, ou jusqu'à la limite d'implantation de la construction principale si celle-ci est implantée entre 0 et 5m de la limite sur voie, les clôtures seront composées :

- d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non :
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m

- sur le reste de limite séparative aboutissant aux voies :

Les clôtures seront composées :

- d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
- de claustras en bois d'une hauteur maximale de 1.80m.
- d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.00m,
- Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de claustras en bois. La hauteur maximale mur+claustras ne pourra excéder 1.80m.

d) autre limite séparative :

Les clôtures seront composées :

- d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
- de claustras en bois d'une hauteur maximale de 1.80m.
- d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.00m,
- Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de claustras en bois. La hauteur maximale mur+claustras ne pourra excéder 1.80m.

e) limite séparative à l'aplomb d'une terrasse :

Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative et pour privatiser une terrasse aménagée dans le prolongement de la construction, il pourra être réalisé :

- un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 2.00m et d'une longueur maximale de 2.50m,

• Ah 11.5 - 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.

• Ah 11.6 - Antennes :

Les antennes, les éoliennes de moins de 12m, 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.

- Ah 11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes :
 - a) Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- Ah 11.8. - Réhabilitation :
 - a) Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, lorsqu'il est d'intérêt architectural ou patrimonial. A défaut, les travaux de réhabilitation devront permettre d'augmenter la qualité dudit bâtiment.

❑ **ARTICLE Ah 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 Ah 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. - Espaces boisés classés :
 - a) 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.
 - b) Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
- 13.2. - Obligation de planter :
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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 Ah 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ar

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone Ar est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles affectée d'un risque « minier ».

Seules sont autorisées, dans cette zone, les extensions des constructions, installations ou utilisations du sol existantes et liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les changements de destination, sous certaines conditions.

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

❑ ARTICLE Ar 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- a) les constructions nouvelles,
- b) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- c) les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article précédent.

❑ ARTICLE AR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes, **sous réserve**

- d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - de prendre en compte les paysages
 - d'être implantées à une distance supérieure à 100 m de tout bâtiment ou installation agricoles en activité de tiers, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole :
- Ar 2.1 - Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole, **le changement de destination des constructions de caractère**, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m).
 - Ar 2.2 - Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE Ar 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Ar 3.1. - Accès :
 - c) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - d) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, 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.
- Ar 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 Ar 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Ar 4.1. - Alimentation en eau potable :

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. L'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur.
- Ar 4.2. - Assainissement :
 - a) Ar 4.2.1. - Eaux usées :
 - a) Toute construction (y compris en cas de restauration, rénovation et changement de destination) ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
 - b) A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - b) Ar 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - a) Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.
 - b) 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.
 - c) 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, à la charge du pétitionnaire. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
- Ar 4.3. - Autres réseaux :
 - a) Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - b) L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

❑ **ARTICLE Ar 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

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

❑ **ARTICLE Ar 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES**

- d) 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.
- e) Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.
- f) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

❑ **ARTICLE Ar 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

- e) Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 3 m.
- f) Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.
- g) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes sous condition de ne pas aggraver les risques.
- h) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

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

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE Ar 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE Ar 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Ar 10.1 - Bâtiments d'habitation :
 - a) 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.
 - b) La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.
- Ar 10.2 - Bâtiments d'exploitation :
 - a) 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.
 - b) Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

□ ARTICLE Ar 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

• Ar 11.1 - Généralités :

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

• Ar 11.2 - Bâtiments d'habitations :

• Ar 11.2.1 - Généralités :

c) Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

d) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

• Ar 11.2.2 - Matériaux apparents et couleurs

a) Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.

b) En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

c) Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites exceptées pour les volumes secondaires, les volumes de liaison de moins de 30 m² de surface plancher.

d) Façades et pignons :

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
- Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

• Ar 11.3 - Bâtiments techniques agricoles : Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

a) Ar 11.3.1 – Toiture

Les couvertures en matériaux translucides sont autorisées sur une partie de la toiture. Les couvertures 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.

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

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

a) Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement : Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).

- b) 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.
- c) Antennes : Les antennes, les éoliennes de moins de 12m, 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.
- d) 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. En périphérie des habitations, en dehors des clôtures sur voie elles devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.
 - Clôture en limite sur voie ou emprise publique :
 Les clôtures seront composées :
 - D'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.20m,
Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de lisse horizontale ne pouvant excéder une hauteur de 1m. la hauteur maximale mur+lisse ne pourra excéder 1.50m.
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non :
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 d) limite séparative à l'aplomb d'une terrasse :
 Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative et pour privatiser une terrasse aménagée dans le prolongement de la construction, il pourra être réalisé un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 2.00m et d'une

❑ ARTICLE Ar 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 Ar 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Ar 13.1. - Espaces boisés classés :
 - a) 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.
 - b) Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
- Ar 13.2. - Obligation de planter :
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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 Ar 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé

L'HUISSERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

Caractéristiques générales

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

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU.

Les évolutions des constructions se font par changement de destination ou extension. 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 (problématique des périmètres sanitaires notamment).

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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.

□ ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- 1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :
 - a) qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
 - b) de préserver le caractère architectural originel ;
 - c) 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) ;
 - d) que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 80 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau) ;
 - e) que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale.

Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

- 2 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, en locaux à usage d'activités. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.
- 3 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, et que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale.
- 4 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :
 - a) de s'implanter à une distance de 30 m maximum de l'habitation concernée ;
 - b) que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
 - c) que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 80 m² global et final.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- 6 - Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- 7 - Les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à la condition qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE Nh 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. - Accès : Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- 3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

□ ARTICLE Nh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- 4.2. - Assainissement :
 - a) 4.2.1. - Eaux usées :
 - Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
 - En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - b) 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en oeuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - 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 :
 - a) Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - b) L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.
 - c) Les antennes de télévision sont interdites sur les constructions neuves,

❑ **ARTICLE Nh 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

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

❑ **ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- a) 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.
- b) A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.
- c) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.
- d) Lorsqu'il existe une marge de recul par rapport à une route départementale, les extensions à usage d'habitation pourront être autorisées à titre dérogatoire, à l'intérieur de ces marges de recul, dans le strict prolongement de la construction existante.

❑ **ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

- a) 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.
- b) 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.
- c) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

❑ **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**

Cf. L'article Nh 2 sur les capacités d'évolutions des constructions.

□ ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) 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.
- b) En tout état de cause, les constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 4,50 m au sommet de façade et 9,50 m au point le plus haut de la construction.
- c) Les bâtiments d'activités n'excéderont pas 12 m au point le plus haut de la construction.
- d) Peuvent excéder de ces hauteurs, les éléments techniques et de faible emprise tels que les antennes, les souches de cheminées, les lucarnes, les systèmes de ventilation, éléments en saillies, etc.
- e) La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 4,50 m au point le plus haut.

□ ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

• Nh 11.1 - Généralités :

- a) Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- b) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et nonperpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

• Nh 11.2 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :

Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).

• Nh 11.3 - Matériaux apparents et couleurs

a) Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites exceptées pour les volumes secondaires, les volumes de liaison de moins de 30 m² de surface plancher.
- La pose de panneaux de captation solaire est interdite sur les toitures donnant sur l'église dans le périmètre de la place de l'église annexé au présent règlement,

b) Façades et pignons :

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
- Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

• Nh 11.4 - Clôtures :

a) clôture en limite sur voie ou emprise publique :

Les clôtures seront composées :

- D'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.20m, Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de lisse horizontale ne pouvant excéder une hauteur de 1m. la hauteur maximale mur+lisse ne pourra excéder 1.50m.

- d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.

b) clôture en limite séparative :

a. limite séparative aboutissant à une voie :

- sur une distance de 5 m comptée depuis la limite sur voie, ou jusqu'à la limite d'implantation de la construction principale si celle-ci est implantée entre 0 et 5m de la limite sur voie, les clôtures seront composées :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non :
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - sur le reste de limite séparative aboutissant aux voies :

Les clôtures seront composées :

- d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
- de claustras en bois d'une hauteur maximale de 1.80m.
- d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.00m,
- Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de claustras en bois. La hauteur maximale mur+claustras ne pourra excéder 1.80m.

d) autre limite séparative :

Les clôtures seront composées :

- d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
- de claustras en bois d'une hauteur maximale de 1.80m.
- d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.00m,
- Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de claustras en bois. La hauteur maximale mur+claustras ne pourra excéder 1.80m.

e) limite séparative à l'aplomb d'une terrasse :

Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative et pour privatiser une terrasse aménagée dans le prolongement de la construction, il pourra être réalisé :

- un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 2.00m et d'une longueur maximale de 2.50m,

• Nh 11.5 - 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.

• Nh 11.6 - Antennes :

Les antennes, les éoliennes de moins de 12m, 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.

• Nh 11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes :

- a) Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- Nh 11.8. - Réhabilitation :
 - a) Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, lorsqu'il est d'intérêt architectural ou patrimonial. A défaut, les travaux de réhabilitation devront permettre d'augmenter la qualité dudit bâtiment.

❑ **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 :
 - a) 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.
 - b) Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
- 13.2. - Obligation de planter :
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

❑ **ARTICLE Nh 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.

CHAPITRE 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 pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

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

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

Elle comprend :

- une zone Np : zone naturelle de protection
- une zone Npr : zone naturelle concernée par le PPRi de la Mayenne ou le PPRMT
- une zone Nf : zone naturelle d'exploitation forestière

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.
- Les règles de la constructibilité en zone inondable s'appliquent. Cf Dispositions générales

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

□ ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

N1.1 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 , et notamment toute construction à usage d'habitat.

N 1.2 : en zone Npr Sont interdites toute construction et extension des constructions

N 1.3 : en zone Nf : Sont interdites toute construction et extension des constructions non liées et nécessaires à l'exploitation forestière

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

N 2.1 : En zone Np et Nf :

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

- Les chemins piétonniers, ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les abris pour animaux en bois d'une surface au sol maximale de 16 m² d'emprise au sol par unité foncière.
- En zone Nf, les constructions permises le sont à condition que le site d'implantation ne soit pas concerné par un classement en EBC.

N 2.2 : En zone Npr :

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 :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et qu'elles n'augmentent pas le risque pour les personnes ;

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 1 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

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

- Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 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**

Article non réglementé.

❑ **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 :
 - a) 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 :
 - a) 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.
 - b) Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
 - c) 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.
 - d) Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de

plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

❑ **ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone NL est une zone naturelle de loisirs.

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.

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.).

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.
- Les règles de la constructibilité en zone inondable s'appliquent. Cf Dispositions générales

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 N 2 , et notamment toute construction à usage d'habitat.

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

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

- Les chemins piétonniers, ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les abris en bois d'une surface au sol maximale de 20 m².

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

Article non réglementé.

☐ ARTICLE NL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

☐ ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en retrait minimum de 1 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

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

- Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 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

Article non réglementé.

☐ ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

☐ ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. - Espaces boisés classés :

- a) 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 :
 - a) 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.
 - b) Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
 - c) 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.
 - d) Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE NL 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nj

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone Nj est une zone naturelle de jardins familiaux.

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.

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.) ainsi que les abris nécessaires à la mise à l'abri du matériel de jardin.

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE NJ 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, de commerce ou d'activité.

□ ARTICLE NJ 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 :

- Les chemins piétonniers, ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les abris de jardin d'une surface au sol maximale de 15 m².

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE NJ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

□ ARTICLE NJ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article non réglementé.

□ ARTICLE NJ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

□ ARTICLE NJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en retrait minimum de 1 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

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

- Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

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

Article non réglementé.

□ ARTICLE NJ 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

□ ARTICLE NJ 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 NJ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- a) Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- b) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

❑ **ARTICLE NJ 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 NJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.2. - Obligation de planter :
 - a) 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.
 - b) Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
 - c) 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.
 - d) 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 NJ 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME

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 ... :
 - a) ~ ... 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.
 - b) ~ ... 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 :
 - a) LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ À LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.
 - b) La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
 - c) 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.
 - a) des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
 - b) des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
 - c) 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 :
 - a) 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 :

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

❑ **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 :
 - a) 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 ;
 - b) 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 ;
 - c) 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.

❑ **INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :**

- **PRINCIPE :**
 - a) 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).
 - b) 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.)
 - c) 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.

❑ **INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :**

- **DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT :**
 - a) 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.

- b) 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) 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
 - a) 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).
 - b) 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 :
 - a) 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.
 - b) 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).
 - c) Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :
 - 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 ;
 - elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIR E) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIR EN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.
 - d) Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée. (C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3).

EMPLACEMENTS RESERVES

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

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.
- La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.
- Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L123-1-5 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 :
 - a) **conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;**
 - b) mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir 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)
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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)
 - a) 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)
 - a) 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,
 - b) 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.
 - c) 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.

- d) 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.
 - e) 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)
 - a) 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)
 - a) 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)
 - a) Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent t
-