

Département des COTES D'ARMOR

Commune de

MORIEUX

————— Elaboration du —————

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4

REGLEMENT

SOMMAIRE

<u>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>8</u>
<u>TITRE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>19</u>
<u>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA.....</u>	<u>20</u>
<u>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB.....</u>	<u>27</u>
<u>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE US.....</u>	<u>33</u>
<u>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UT.....</u>	<u>37</u>
<u>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UY.....</u>	<u>42</u>
<u>TITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>47</u>
<u>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1 AU.....</u>	<u>49</u>
<u>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 AU.....</u>	<u>56</u>
<u>TITRE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE.....</u>	<u>61</u>
<u>TITRE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE.....</u>	<u>68</u>
<u>TITRE 6 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES.....</u>	<u>78</u>
<u>TITRE 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES.....</u>	<u>80</u>

NOTE LIMINAIRE

1. LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des parcelles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

La section 1 définit ce qui est autorisé ou interdit.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

2. QUELQUES DÉFINITIONS

2.1. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Le C.O.S. détermine le nombre de m carrés de plancher hors oeuvre net constructible par m carré de terrain.
- Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.
- La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface hors oeuvre brute :

- x les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction ;
 - x les terrasses de plain pied avec le rez-de-chaussée ;
 - x les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.
- La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :
 - x des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - x des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
 - x des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
 - x des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments, affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
 - x d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq m carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

2.2. LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente (pente inférieure ou égale à 3 %) :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (pente supérieure à 3 %) :

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contrebas de la voie (pente supérieure à 3 %) :

- Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 m de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.
- Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (pente supérieure à 3%) :

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

2.4. LOTISSEMENTS ANCIENS

Conformément à l'article R 123.24 2°, la liste des lotissements dont les règles ont été maintenues en application du L 315.2.1 ancien continue de s'appliquer aux lotissements autorisés antérieurement au 1^{er} octobre 2007.

2.5. OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions

réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement.

2.6. UNITE FONCIERE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée ;
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

2.7. BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS – GARAGES

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Toute construction annexe de superficie inférieure ou égale à 20 m² est dénommée abri de jardin.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de MORIEUX.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), **à l'exception** des articles suivants, qui restent applicables :

L'Article R 111-2, qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'Article R 111-4 qui prévoit notamment que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'Article R 111-15 qui prévoit notamment que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'Article R 111-21 qui prévoit notamment que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique

(dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. Se superposent aux règles du P.L.U. :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

3.2. S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

3.3. Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet, en application du décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

3.4. Sites archéologiques :

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la DRAC est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

De même, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative), et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien de la consommation et à l'investissement institue une redevance archéologique préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de

l'environnement, ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'état.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

- 1. Les zones urbaines sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment). Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la "durée de vie" du P.L.U.**

La première lettre des zones urbaines est invariablement le U. La seconde lettre indique la densité du bâti souhaité dans les zones.

Zone U.A.

La zone UA est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre traditionnel à la densité la plus importante.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U. : constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Zone U.B.

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone UB est fondamentalement opposé à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat, bureaux, services...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

Zone U.S.

La zone UT est destinée à l'accueil des équipements collectifs, culturels et de loisirs.

Zone U.T.

La zone UT est destinée à l'accueil des structures d'animation touristique qui comprennent notamment des hébergements.

Zone U.Y.

La zone U.Y. est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.

- 2. Les zones à urbaniser A.U.** correspondent globalement aux zones NA des anciens POS, et sont des zones naturelles non-équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Zone 1 A.U.

La zone 1 A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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.

La zone 1 A.U. se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 1 A.U. à vocation principale d'habitat.

Zone 2 A.U

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2 A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2 A.U. est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la population et nécessitant une enquête publique :

- la modification du P.L.U.
- la révision du P.L.U.

La zone ZAU comprend un secteur 2AUy dont la vocation est proche de celle de la zone

Uy.

Les zones agricoles A sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non, mais non la rénovation, la réhabilitation ou l'extension des constructions non agricoles.

- 3. Les zones naturelles et forestières N** recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- **Le secteur NL 146.6** destiné à la préservation des espaces naturels remarquables de la commune, son secteur **N*** correspondant au pastillage des ensembles bâtis isolés dans le secteur NL 146-6, son secteur **Nc** correspondant à la zone bâtie de Saint Maurice.
- **Le secteur Np** destiné à la préservation de perspectives paysagères majeures de la commune.
- **Le secteur Ne** destiné à l'extension du cimetière, à la réalisation d'un espace public de plein air destiné à recevoir des installations et équipements légers.
- **Le secteur Ng** destiné à recevoir les installations de plein air liées au golf
- **Le secteur Ns** destiné à recevoir des équipements de loisirs de plein air ainsi que les installations liées et nécessaires à ces activités de loisirs et notamment le secteur de l'accrobranche de Tronchées.
- **Le secteur Nh** destiné aux zones bâties des zones A et N où l'évolution des constructions existantes est permise dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles : l'extension des constructions d'habitation existante et leurs constructions et installations annexes sont admises, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants en vue d'y créer un logement ou une annexe aux constructions existantes.
- **Le secteur Nht** correspondant au secteur d'équipements touristique.

4. **Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver**
Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.
5. **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts**
Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction après sinistre ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes: elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ... ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique ;
- s'il s'agit d'installations classées non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

ARTICLE 6 MARGES DE RECULEMENT

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il

n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE 7 PISCINES

Les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux règles de recul définies aux articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE 8 RAPPELS

Constructions exonérées, ou soumises à déclaration préalable.

Article R 421-1 : Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article R 421-2 : **Sont dispensées de toute formalité** au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Article R 421-3 : **Sont dispensés de toute formalité** au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Article R 421-5 : Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article R 421-9 : En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une **déclaration préalable**, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

- g)** Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R 421-12 : Doit être précédée d'une **déclaration préalable l'édification d'une clôture** située :

- a)** Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b)** Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c)** Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d)** Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Article R 421-23 : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a)** Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b)** Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c)** L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d)** L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e)** Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f)** A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g)** Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h)** Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou

paysager ;

- i)* Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j)* L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k)* Les aires d'accueil des gens du voyage

Les occupations du sol soumises à permis d'aménager

Article R 421-19 : Doivent être précédés de la délivrance d'un **permis d'aménager** :

- a)* Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b)* Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c)* La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d)* La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e)* Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f)* Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g)* L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h)* L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i)* L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j)* Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k)* A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

TITRE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre traditionnel et ses « faubourgs ».

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U. : constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article ua 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 Les établissements, installations ou 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'habitations,
- 1.2 les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place,
- 1.3 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article UA2,
- 1.4 la création lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de dix unités, les aires de stationnement ouverts au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- 1.5 l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7 le stationnement de caravanes soumis à autorisation.

article ua 2 - les occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

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

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature, et notamment les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces, d'artisanat, de bureau et de services, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA-1 et sous réserve des autres dispositions de l'article UA-2.
- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, ...
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.3 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des risques et nuisances pour les habitants de la zone.
- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 2.5 Les constructions annexes aux habitations autorisées dans la zone sous réserve d'être réalisées d'un seul tenant et du respect des autres dispositions du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article ua 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Sans objet.

article ua 4 - conditions de desserte des terrains par les reseaux publics d'eau, d'electricite et d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du zonage d'assainissement pluvial joint en annexe. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

4.3 Electricité, Téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées, ou en "aéro-souterrain" lorsque les lignes publiques sont en aérien.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements d'opérations groupées.

article ua 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

article ua 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec l'alignement des constructions riveraines,

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée pour préserver ou renforcer un alignement existant.

Toutefois, lorsqu'un recul par rapport à l'alignement est prévu, celui-ci devra être au minimum de 5 m.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

article ua 7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en appui ou en retrait des limites séparatives.

Une implantation en appui sur les limites séparatives aboutissant aux voies pourra être imposée pour préserver ou renforcer un alignement existant, et garantir l'insertion et l'unité architecturale de la rue ou de la place.

article ua 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

article ua 9 - emprise au sol

L'emprise au sol des annexes aux constructions d'habitation autorisées dans la zone est limitée à 30 m².

Aucune règle particulière n'est prévue pour les autres constructions autorisées dans la zone.

article ua 10 - hauteur maximale des constructions

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à la sablière.

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est fixée à 7,00 mètres (R + 1).

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

La hauteur maximale des annexes aux habitations est limitée à 4,50 m au faîtage.

article ua 11 - aspect extérieur

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'intégrer dans le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux, ou en bardage bois.

2. Toitures

La couverture doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (ardoises, tuiles ou matériaux similaires).

La restauration de constructions anciennes existantes, ainsi que leur extension éventuelle, doivent respecter les caractères du bâti initial : volumes, percements, matériaux.

3. Clôtures

Les clôtures doivent être composées avec le bâti environnant ; les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés.

- à l'alignement et sur les limites séparatives latérales sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction, les clôtures éventuelles doivent être constituées :
 - . soit par un mur bahut en pierres naturelles ou enduit comme les constructions, soit en bois, de hauteur maximum 1,00 mètre, surmonté par un dispositif à claire-voie (grille, ...), l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètres de hauteur. Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant.
 - . Soit par une haie vive d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Sur les limites séparatives au delà de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées:
 - . soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie,
 - . soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale quel que soit le dispositif, est fixée à 1,50 mètre. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs

de clôtures anciens et de qualité existants.

- Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres dispositions peuvent être admises sous réserve de leur intégration à l'architecture et à l'environnement existant.

article ua 12 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (2 places par logement, le nombre de places nécessaires aux établissements commerciaux, artisanaux ou autres, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, ...).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

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

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

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

article ua 13 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En application du zonage d'assainissement pluvial, un coefficient d'imperméabilisation maximum de 0,75 est admis.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article ua 14 - coefficient d'occupation du sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Le paysage urbain de la zone UB est fondamentalement opposé à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

La **zone UB** comprend des parcelles non encore desservies par l'assainissement collectif, mais qui le seront dans le cadre du présent PLU, conformément au zonage d'assainissement joint en annexe.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article ub 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 les établissements, installations ou 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'habitations,
- 1.2 les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place,
- 1.3 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises à l'article UB2,
- 1.4 la création lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de dix unités, les aires de stationnement ouverts au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- 1.5 l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de

- caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7 le stationnement de caravanes soumis à autorisation.

article ub 2 - les occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

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

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature, et notamment les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces, d'artisanat, de bureau et de services, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UB-1 et sous réserve des autres dispositions de l'article UB-2.
- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, ...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.3 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 2.5 Les constructions annexes aux habitations autorisées dans la zone sous réserve d'être réalisées d'un seul tenant et du respect des autres dispositions du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article ub 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères.

article ub 4 - conditions de desserte des terrains par les reseaux publics d'eau, d'electricite et d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement futur au réseau séparatif doit être prévu lors de la construction.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du zonage d'assainissement pluvial joint en annexe. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

4.3 Electricité, Téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées, ou en "aéro-souterrain" lorsque les lignes publiques sont en aérien.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements d'opérations groupées.

article ub 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un

assainissement autonome performant.

article ub 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait de 5 m minimum de l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois un recul inférieur est admis lorsque la construction nouvelle prolonge une construction existante sous réserve de présenter une unité architecturale avec elle, et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul du bâtiment initial.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

article ub 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en appui ou en retrait des limites séparatives.

Les constructions qui ne sont pas établies sur les limites doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Une implantation en appui ou en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies pourra être imposée pour préserver ou renforcer un alignement existant, et garantir l'insertion et l'unité architecturale de la rue ou de la place.

article ub 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

article ub 9 - emprise au sol

L'emprise au sol des annexes aux constructions d'habitation autorisées dans la zone est limitée à 30 m².

Aucune règle particulière n'est prévue pour les autres constructions autorisées dans la zone.

article ub 10 - hauteur maximale des constructions

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à la sablière.

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est fixée à 7,00 mètres (R + 1).

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

La hauteur maximale des annexes aux habitations est limitée à 4,50 m au faîtage.

article ub 11 - aspect extérieur

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux ou en bois.

2. Toitures

La couverture doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (ardoises, tuiles ou matériaux similaires).

La restauration de constructions anciennes existantes, ainsi que leur extension éventuelle, doivent respecter les caractères du bâti initial : volumes, percements, matériaux.

3. Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes :

- les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, zone de visibilité...).
- les clôtures opaques en façade sur voies et en limites séparatives sont limitées à une hauteur de 1,20 mètres ; elles peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, treillage, ...), l'ensemble ne devant dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

Les clôtures minérales ne sont pas autorisées sur les limites avec les zones A et N.

article ub 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (2 places par logement, le nombre de places nécessaires aux établissements commerciaux, artisanaux ou autres, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, ...).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

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

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

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

article ub 13 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. En outre, un coefficient d'imperméabilisation maximum de 0,50 est admis en application du zonage d'assainissement pluvial.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés classés sont soumis à déclaration préalable.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article ub 14 - coefficient d'occupation du sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE US

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone US est destinée à l'accueil d'équipements publics, et notamment des activités sportives, culturelles et de loisirs.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article us 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'accueil des équipements publics et notamment :

- 1.1 les constructions d'habitation ;
- 1.2 les constructions à usage d'activité ;
- 1.3 l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- 1.4 les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

article us 2 - les occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

- 2.1 Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif, et notamment les établissements sportifs, culturels et de loisirs ainsi que les locaux techniques municipaux.
- 2.2 Les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 2.3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.
- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article us 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Sans objet.

article us 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du zonage d'assainissement pluvial joint en annexe. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

4.3 Electricité, téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

article us 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Aucune règle particulière n'est prescrite.

article us 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, dans le respect du tissu existant.

article us 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur du bâtiment mesuré à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

article us 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Une distance minimum de 4,00 mètres est imposée entre deux constructions sur une même propriété.

article us 9 - emprise au sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

article us 10 - hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

article us 11 - aspect extérieur

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement

enduits.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

article us 12 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (le nombre de places nécessaires aux établissements commerciaux, artisanaux ou autres, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, ...).

article us 13 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement seront engazonnées et plantées d'arbre de haute tige.

En application du zonage d'assainissement pluvial, un coefficient d'imperméabilisation maximal de 0,3 est admis.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article us 14 - coefficient d'occupation du sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UT est destinée à l'accueil d'activités de loisirs et d'hébergement touristique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article ut 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'accueil des activités de loisirs et d'hébergement touristique et notamment :

- 1.1 les constructions d'habitation en dehors des logements de fonction ;
- 1.2 les constructions à usage d'activité ;
- 1.3 l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- 1.4 les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- 1.5 l'arasement des haies et talus identifiés sur les documents graphiques excepté pour la réalisation des aménagements et équipements publics ou d'intérêt collectifs nécessaires à la viabilisation de la zone.

article ut 2 - les occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

- 2.1 Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'accueil des activités touristiques et de loisirs et notamment les hébergements, locaux d'accueil et d'animation, les restaurants...
- 2.2 Les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 2.3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements et activités autorisées dans la zone.
- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

- 2.5 Les logements de fonction et leurs extensions dans la limite de 70 % de l'emprise au sol des constructions existantes et sous réserve qu'une présence permanente soit nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'établissements ou d'activités autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article ut 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès direct à la RD 786 est interdite.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères.

article ut 4 - conditions de desserte des terrains par les reseaux publics d'eau, d'electricite et d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du zonage d'assainissement pluvial joint en annexe. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

4.3 Electricité, téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

article ut 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Aucune règle particulière n'est prescrite.

article ut 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à 75 m au moins de l'axe de la RD 786.

Outre les marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies intérieures de la zone.

article ut 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur du bâtiment mesuré à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente.

article ut 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Une distance minimum de 4,00 mètres est imposée entre deux constructions sur une même propriété.

article ut 9 - emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 35 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

article ut 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder celle des constructions existantes.

article ut 11 - aspect extérieur

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux ou en bois.

2. Toitures

La couverture doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (ardoises, tuiles ou matériaux similaires).

La restauration de constructions anciennes existantes, ainsi que leur extension éventuelle, doivent respecter les caractères du bâti initial : volumes, percements, matériaux.

3. Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes :

- les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, zone de visibilité...).
- les clôtures minérales : elles sont proscrites. Toutefois, les murs traditionnels existants peuvent être maintenus et prolongés dans la mesure où l'extension reprend les caractéristiques du mur traditionnel.

article ut 12 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (le nombre de places nécessaires aux établissements commerciaux, artisanaux ou autres, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, ...).

article ut 13 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Tout abattage ou défrichage des autres éléments végétaux inventoriés au PLU sous forme de tiretés est soumis à demande d'autorisation préalable du Maire. Les abattages ne sont admis que pour la réalisation des voiries, continuités piétonnes et pour le prolongement des réseaux.

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces autochtones. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

En application du zonage d'assainissement pluvial, un coefficient d'imperméabilisation maximum de 0,3 est admis.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article ut 14 - coefficient d'occupation du sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UY est destinée à l'accueil des activités économiques : industries, services, commerces, artisanat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article uy 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 les constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonctions sous réserve du respect des dispositions de l'article UY-2 ;
- 1.2 les constructions liées aux activités agricoles ;
- 1.3 le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- 1.4 les terrains aménagés pour le camping et caravaning, les mobil homes ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 1.5 l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

article uy 2 - les occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

Sont seules admises les opérations d'ensemble destinées à l'accueil des activités économiques sous réserve des dispositions ci-après :

- 2.1 Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exercice des activités économiques : industrie, services, commerces, artisanat.
- 2.2 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général à condition d'être nécessaires au fonctionnement des établissements et de la zone.
- 2.3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des

services publics (assainissement, eau potable, électricité...).

2.4 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

2.5 Les logements de fonction sous réserve :

- qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la surveillance ou le gardiennage d'établissements ou d'activités autorisées dans la zone,
- qu'ils soient inclus dans le bâtiment principal d'activité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article uy 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès direct à la RD 786 est interdite.

3.2 Voirie

Sans objet.

article uy 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses

eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du zonage d'assainissement pluvial joint en annexe. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

4.3 Electricité, Téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

article uy 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Aucune règle particulière n'est prescrite.

article uy 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies intérieures de la zone.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

article uy 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres au moins des limites séparatives. Elles peuvent être implantées en limites séparatives, à l'exception des limites formant périmètre de la zone, et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles.

article uy 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Une distance minimum de 4,00 mètres est imposée entre deux constructions sur une même propriété.

article uy 9 - emprise au sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

article uy 10 - hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de limite pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts, roulants, antenne... et équipements publics ou d'intérêt collectif.

article uy 11 - aspect exterieur

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

article uy 12 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet.

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

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

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

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

article uy 13 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent représenter au moins 10 % de la surface parcellaire. Elles seront engazonnées et plantées d'arbre de haute tige à raison d'un par 100 m² de surface engazonnée. La plantation d'arbres de haute tige est obligatoire dans les marges de recul.

En application du zonage d'assainissement pluvial, un coefficient d'imperméabilisation maximum de 0,85 est admis.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article uy 14 - coefficient d'occupation du sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERES GENERAUX DES ZONES A.U

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

La zone A.U se décompose donc en deux secteurs :

- la zone 1 A.U, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- la zone 2 A.U fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (modification ou révision du PLU).

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA **ZONE 1 AU**

CARACTERE DES ZONES 1 A.U

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1 A.U 2, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les coeurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (voiries de desserte, réseaux divers dont réseau eau pluvial conformément aux orientations d'aménagement...) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone 1 AU comprend plusieurs secteurs :

- le secteur 1 AU à vocation principale d'habitat,

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1 AU est destinée à recevoir un tissu urbain équivalent à celui des zones UA et UB.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 123-2* du code de l'urbanisme, il devra être réalisé au moins 20 % de logements sociaux par opération d'ensemble à usage de logements.

Rappel

Les coefficients d'imperméabilisation admis dans la zone sont régis par le zonage d'assainissement pluvial en annexe du dossier de PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 1 au 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 les établissements, installations ou 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'habitations ;
- 1.2 les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place ;
- 1.3 les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 1.4 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées dans l'article 1 AU2 ;
- 1.5 la création lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de dix unités, des aires de stationnement ouverts au public, des dépôts de véhicules et des garages collectifs de caravanes ;
- 1.6 l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 1.7 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.8 le stationnement de caravanes soumis à autorisation ;

article 1 au 2 - les occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

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

- 2.1 Les opérations d'ensemble destinées à accueillir les constructions et installations autorisées dans la zone et portant création d'un minimum de 5 lots, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone ainsi qu'avec les équipements publics de la zone existants ou prévus. Les charges d'équipements et de réseaux propres aux opérations sont supportées par l'aménageur.
- 2.2 Les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1AU-1.
- 2.3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 2.4 Les constructions annexes aux habitations autorisées dans la zone sous réserve

d'être réalisées d'un seul tenant et du respect des autres dispositions du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article 1 au 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

article 1 au 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du zonage d'assainissement pluvial joint en annexe. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

4.3 Electricité, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux Electricité, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage de l'opération d'ensemble.

article 1 au 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Aucune règle particulière n'est imposée.

article 1 au 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à 3 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées. Dans tous les cas, l'harmonie de la rue ou de la place doit être recherchée.

article 1 au 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Limites séparatives avec les zones U, les autres zones AU :

Les constructions sont implantées soit en appui sur les limites séparatives latérales, soit avec un recul minimal de 3 m. Dans tous les cas l'harmonie de la rue ou de la place doit être préservée.

7.3. Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

article 1 au 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

article 1 au 9 - emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % du terrain.

L'emprise au sol des annexes aux constructions d'habitation autorisées dans la zone est limitée à 30 m².

article 1 au 10 - hauteur maximale des constructions

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à la sablière.

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est fixée à 7,00 mètres (R + 1).

La hauteur maximale des annexes aux habitations est limitée à 4,50 m au faîtage.

article 1 au 11 - aspect extérieur

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Des dispositifs constructifs particuliers peuvent être admis notamment lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre des installations en vue de produire de l'énergie renouvelable, de maîtriser les écoulements d'eau pluviale en vue de leur réutilisation, sous réserve d'être réalisés en harmonie avec le bâtiment et l'environnement immédiat et notamment d'être enterrés pour les dispositifs de récupération des eaux de pluie.

2. Toitures

La couverture doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (ardoises, tuiles ou matériaux similaires).

3. Clôtures

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1.5 m.
- Un mur-bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas 1.5 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Les clôtures minérales ne sont pas autorisées sur les limites séparatives avec les zones A et N.

article 1 au 12 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'aires de stationnement

Stationnement privatif :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (2 places par logement, le nombre de places nécessaires aux activités de services ou de bureau, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, ...).

Stationnement collectif dans les opérations d'ensemble à usage d'habitat individuel :

Chaque opération devra prévoir en plus des stationnements privatifs exigés pour les logements des aires de stationnements collectifs à raison d'une place par 2 logements créés à partir de 10 logements.

Les opérations d'ensemble portant sur des superficies inférieures à 1 ha sont exonérées de la précédente règle concernant le stationnement collectif.

article 1 au 13 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages d'arbres de haut jet situés dans les haies inventoriées au titre de l'article L 123.1 7° dans les documents graphiques sont soumis à demande d'autorisation préalable. L'autorisation ne sera délivrée que pour des motifs de sécurité publique ou pour la réalisation des aménagements et équipements publics ou d'intérêts collectifs nécessaires à la viabilisation de la zone.

En application du zonage d'assainissement pluvial, un coefficient d'imperméabilisation maximum de 0,7 est admis.

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces autochtones. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

Il est exigé de réserver 5 % minimum de la superficie totale de l'opération à la réalisation d'un espace vert en dehors des voies de circulation automobile, piétonnes et cyclistes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 1 au 14 - coefficient d'occupation du sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA **ZONE 2 AU**

CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 A.U n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

La zone 2 A.U comprend un secteur 2 AUy proche de la zone UY.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 2 AU. a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

La zone 2 AU ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- x la révision du P.L.U.,
- x la modification du P.L.U.

La vocation de la zone 2AU est identique à celle de la zone 1AU.

La zone 2 AU comprend un secteur 2 AUy dont la vocation est identique à celle de la zone UY.

Rappel

Les coefficients d'imperméabilisation admis dans la zone sont régis par le zonage d'assainissement pluvial en annexe du dossier de PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 2 au 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AU2, ainsi que :

L'arasement des haies et talus identifiés sur les documents graphiques excepté pour la réalisation des aménagements et équipements publics ou d'intérêt collectifs nécessaires à la viabilisation de la zone.

article 2 au 2 - les occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation ultérieure du site à des fins urbaines :

- 2.1 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité...) ou des établissements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.2 L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les constructions annexes liées à ces constructions dans le respect des conditions définies par le règlement de la zone UB, et à conditions que les constructions annexes soient implantées à moins de 10 m de la construction principale.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article 2 au 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

article 2 au 4 - conditions de desserte des terrains par les reseaux publics d'eau, d'electricite et d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du zonage d'assainissement pluvial joint en annexe. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

4.3 EDF, Téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

article 2 au 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Aucune règle particulière n'est prescrite.

article 2 au 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 75 mètres au moins de l'axe de la RD 786,
- 15,00 mètres au moins de l'axe des autres Routes Départementales, et notamment de la RD 34.
- 5,00 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité routière :

- dans le cas d'adaptation, réfection ou extension d'une construction existante,
- dans les villages et hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant,
- lorsque la construction projetée jouxte une construction existante de valeur et en bon état, qu'elle est au plus implantée dans le même alignement, et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

article 2 au 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins 3,00 mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

article 2 au 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

article 2 au 9 - emprise au sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

article 2 au 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions mesurées autorisée à l'article II NA 1 ne doit pas excéder celle du bâti existant. Lorsqu'il s'agit d'une surélévation, la hauteur maximale mesurée à l'égout des toitures est limitée à 6,00 mètres.

article 2 au 11 - aspect extérieur

Les extensions mesurées autorisées à l'article II NA 1 doivent être composées avec le bâti existant.

article 2 au 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

article 2 au 13 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tout abattage ou défrichage des autres éléments végétaux inventoriés au PLU sous forme de tiretés est soumis à autorisation préalable du maire en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme : les abattages ne sont admis qu'en vue de la réalisation des équipements d'intérêt public ou collectifs autorisés dans la zone ou pour permettre la création d'un accès aux parcelles.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 2 au 14 - coefficient d'occupation du sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE A

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non, mais non la rénovation, la réhabilitation ou l'extension des constructions non agricoles.

Rappel de l'Article L111-3 du Code Rural

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Rappel

Les coefficients d'imperméabilisation admis dans la zone sont régis par le zonage

d'assainissement pluvial en annexe du dossier de PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article a 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol non directement nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

article a 2 - les occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admises sans conditions :

- 2.1 Les constructions et installations de toute nature liées et nécessaires à l'activité agricole, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 2.2 Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines,...) et leur extension, sous réserve que ces constructions soient implantées au plus près des bâtiments d'exploitation constituant le siège d'exploitation.
- 2.3 Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- 2.4 La création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits qui sont dans le prolongement de l'acte de production, est autorisée dans les bâtiments existants et le cas échéant par des constructions nouvelles.
- 2.5 La création d'activités touristiques (fermes auberge, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîte rural et formules dérivées, chambres d'hôtes,) par changement de destination de bâtiments existants ayant un caractère architectural, par transformation, extension et aménagements des bâtiments existants, à condition que l'opération soit directement liée et dans le prolongement de l'activité agricole.
- 2.6 Les équipements et installations complémentaires à ces activités touristiques telles que aire de stationnement ; aire de jeux, piscine, ...
- 2.7 La pratique du camping à la ferme.

- 2.8 Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles.
- 2.9 Les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.10 Les travaux et aménagements liés et nécessaires à l'entretien des milieux naturels et notamment du réseau hydrographique.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article a 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès direct à la RD 786 est interdite.

3.2 Voirie

Sans objet.

article a 4 - conditions de desserte des terrains par les reseaux publics d'eau, d'electricite et d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du zonage d'assainissement pluvial joint en annexe. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

4.3 EDF, Téléphone, Télédiffusion

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

article a 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Aucune règle particulière n'est prescrite.

article a 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 75 mètres au moins de l'axe de la RD 786,
- 15,00 mètres au moins de l'axe des autres Routes Départementales, et notamment de la RD 34.
- 5,00 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité routière :

- dans le cas d'adaptation, réfection ou extension d'une construction existante,
- dans les villages et hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant,
- lorsque la construction projetée jouxte une construction existante de valeur et en bon état, qu'elle est au plus implantée dans le même alignement, et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

article a 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont

exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

article a 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

article a 9 - emprise au sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

article a 10 - hauteur maximale des constructions

Pour les habitations autorisées dans la zone :

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à la sablière.

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est fixée à 7,00 mètres (R + 1).

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

Autres bâtiments et installations autorisés dans la zone :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

article a 11 - aspect exterieur

1. Généralités

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes et s'appuyer sur les tonalités existantes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits dans les mêmes teintes que les tonalités existantes.

Les volumes seront simples et les faîtages principaux seront perpendiculaires à l'axe de la voie.

2. Toitures

Les toitures des habitations autorisées dans la zone A doivent être en ardoise. Aucune

règle particulière n'est prescrite pour les constructions d'activité agricole.

3. Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes :

- les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, zone de visibilité...);
- les clôtures opaques en façade sur voies et en limites séparatives ne sont admises que dans le cas où elles prolongent une clôture existante et sous réserve d'être réalisée en harmonie avec celle-ci ;

article a 12 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet.

article a 13 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tout abattage ou défrichage des haies situées le long des chemins inventoriés au PLU sous forme de tiretés est soumis à autorisation préalable du maire en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme : les abattages ne sont admis que si le pétitionnaire s'engage à des replantations équivalentes notamment en ce qui concerne les espèces d'arbres représentées dans la haie.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article a 14 - coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

TITRE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle peut recevoir des constructions sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur NL 146.6** destiné à la préservation des espaces naturels remarquables de la commune, son secteur **N*** correspondant au pastillage des ensembles bâtis isolés dans le secteur NL 146-6, son secteur **Nc** correspondant à la zone bâtie de Saint Maurice.
- **Le secteur Np** destiné à la préservation de perspectives paysagères majeures de la commune.
- **Le secteur Ne** destiné à l'extension du cimetière, à la réalisation d'un espace public de plein air destiné à recevoir des installations et équipements légers.
- **Le secteur Ng** destiné à recevoir les installations. de plein air liées au golf
- **Le secteur Ns** destiné à recevoir des équipements de loisirs de plein air ainsi que les installations liées et nécessaires à ces activités de loisirs et notamment le secteur de l'accrobranche de Tronchées.
- **Le secteur Nh** destiné aux zones bâties des zones A et N où l'évolution des constructions existantes est permises dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles : l'extension des constructions d'habitation existante et leurs constructions et installations annexes sont admises, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants en vue d'y créer un logement ou une annexe aux constructions existantes.
- **Le secteur Nht** correspondant au secteur d'équipements touristique.

Rappel

Les coefficients d'imperméabilisation admis dans la zone sont régis par le zonage d'assainissement pluvial en annexe du dossier de PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article n 1 - occupations et utilisations du sol interdites

En secteur NL 146.6

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol et notamment l'extension des constructions, exceptées celles admises sous conditions prévues à l'article N 2, sous réserve du respect des dispositions de l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.

En secteur Np, Ne, Ng, Ns, Nh

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, exceptées celles admises sous conditions prévues à l'article N 2.

article n 2 - les occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

En secteur NL146-6

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

Article R146-2 du code de l'urbanisme :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R. 146-1, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

a) Les chemins piétonniers et les objets mobiliers 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 ;

b) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre brute au sens de l'article R. 112-2 ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 50 mètres carrés, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

En secteur N*

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

La restauration et l'éventuel changement de destination de bâtiments non en ruine dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation sous réserve que ces travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.

En secteur NC

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

L'aménagement, la restauration des habitations existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec l'environnement existant.

La reconstruction après sinistre est admise dans la limite de l'emprise et du volume de la construction initiale.

En secteur Np

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

Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation, postes de relèvement, station d'épuration), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.

En secteur Ne

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

Les équipements et installations liés et nécessaires à l'aménagement d'un espace vert public tels que mobilier, sanitaires, ...ainsi que l'extension du cimetière.

Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation, postes de relèvement, , bassin de rétention,...), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.

En secteur Ng

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

Les équipements et installations liés et nécessaires à l'exercice de l'activité de plein aire suivante : le golf

Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation, postes de relèvement, , bassin de rétention,...), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.

En secteur Ns

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

Les équipements et installations liés et nécessaires à l'exercice des activités sportives et de loisirs de plein air telles que le tennis, les parcours type « accrobranche », les aires de camping car,...ainsi que les locaux sanitaires, techniques et de sécurité liés à la gestion de ces installations, sous réserve que l'emprise au sol des bâtiments autorisée dans la zone n'excède pas 20 m² au sol.

Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation, postes de relèvement, , bassin de rétention,...), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.

En secteur Nh

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

L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle, qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 204 de la loi SRU¹.

L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, sous réserve de ne pas créer de gênes ou de nuisances pour les riverains, et sous réserve des dispositions de l'article N-9.

Les constructions annexes à condition d'être implantées sur la même parcelle que la construction principale et à condition de ne pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale.

Les exhaussements et affouillements nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le secteur.

Les changements de destination des bâtiments existants d'intérêt architectural et patrimonial en vue de créer un logement,

sous réserve que l'emprise initiale du bâtiment existant ne soit pas inférieure à 80m² par unité de logement,

- sous réserve de conserver l'aspect architectural et patrimonial initial du bâtiment existant notamment dans le traitement des volumes, des ouvertures et des matériaux.
- sous réserve du respect des dispositions de l'article 204 de la loi SRU.

Les changements de destination des bâtiments existants en vue d'étendre un logement existant, de créer un bâtiment annexe aux constructions existantes.

Les changements de destination des bâtiments existants d'intérêt architectural et patrimonial en vue de créer des logements, des hébergements touristiques et installations et équipements nécessaires à la valorisation touristique et patrimoniale de ce secteur, à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 204 de la loi SRU.

¹ « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

En secteur Nht

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

L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle, qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 204 de la loi SRU².

Les exhaussements et affouillements nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le secteur.

les changements de destination des bâtiments existants en vue d'y créer les équipements et installations nécessaires à la valorisation touristique et patrimoniale de ce secteur à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement existant.

Toutefois les hébergements touristiques ne pourront être créés que par le changement de destination de bâtiments d'architecture traditionnelle (possédant leurs murs porteurs en pierre).

Les installations liées et nécessaires à l'exercice des activités touristiques et de loisirs autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article n 3 - les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Sans objet

² « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

article n 4 - conditions de desserte des terrains par les reseaux publics d'eau, d'electricite et d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du zonage d'assainissement pluvial joint en annexe. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

4.3 Electricité, Téléphone, Télédiffusion

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

article n 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Aucune règle particulière n'est prescrite.

article n 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 75 mètres au moins de l'axe de la RD 786,
- 15,00 mètres au moins de l'axe des autres voies et notamment de la RD 34.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité routière :

- dans le cas d'adaptation, réfection ou extension d'une construction existante,
- en secteur Nh dans les villages et hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

article n 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en appui ou en retrait des limites séparatives.

Les constructions qui ne sont pas établies sur les limites doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m,

article n 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

article n 9 - emprise au sol

En secteur Ne, Ng et Ns

L'emprise au sol de la totalité des constructions autorisées dans le secteur correspondant ne devra pas excéder 20 m².

En secteur NI 146-6, Np, N*et Nc

Aucune règle particulière n'est prescrite.

En secteur Nh

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 70% de l'emprise au sol de l'habitation existante.

En secteur Nht

L'emprise au sol des extensions ne doit pas excéder 35% de l'emprise au sol des constructions permanentes existantes à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol des installations temporaires ne doit pas excéder 350 m².

article n 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles doit être réalisée en harmonie avec celle des constructions riveraines, sans pouvoir être supérieure.

La hauteur maximale des annexes aux habitations est limitée à 4.50 m au faîtage.

article n 11 - aspect extérieur

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou

contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux ou en bois.

2. Toitures

La couverture doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (ardoises, tuiles ou matériaux similaires).

La restauration de constructions anciennes existantes, ainsi que leur extension éventuelle, doivent respecter les caractères du bâti initial : volumes, percements, matériaux.

3. Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes :

- les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, zone de visibilité...).
- les clôtures opaques en façade sur voies et en limites séparatives sont limitées à une hauteur de 1,20 mètres ; elles peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, treillage,...), l'ensemble ne devant dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

Les clôtures minérales ne sont pas autorisées sur les limites séparatives communes avec les zones A et N.

article n 12 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet.

article n 13 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tout abattage ou défrichage des haies situées le long des chemins inventoriés au PLU sous forme de tiretés est soumis à autorisation préalable du maire en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme : les abattages ne sont admis que si le pétitionnaire s'engage à des replantations équivalentes notamment en ce qui concerne les espèces d'arbres représentées dans la haie.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article n 14 - coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

TITRE 6 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX
ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Article L130-1

Modifié par [Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 9 \(\) JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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 plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. " Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26. En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007

TITRE 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX
EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Article 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au PLU

Article 2

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L 123-9, R 123-22 (2e alinéa) et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

- a) La construction y est interdite ;
- b) le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an ;
- c) le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

Article 3

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).