


# PLOUBALAY

## Plan

## Local

# D'Urbanisme

### REGLEMENT LITTERAL

	<p>DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR</p> <p>MAIRIE DE</p>  <p>22650</p>	<p><u>Arrêté le</u> : 22.09.2005</p> <p><u>Approuvé le</u> : 10.11.2006</p>
<p>EMISSION ORIGINALE : novembre 2006</p>		
<p>MODIFICATION n°1 MODIFICATION n°2 MODIFICATION n°3 MODIFICATION n°4</p> <p>Modification n°5</p>	<p>Dates d'approbation 2 décembre 2008 2 juillet 2013 04 novembre 2014 2 juillet 2015</p> <p>Le 27 octobre 2015</p>	<p>6a</p>

## SOMMAIRE

DEFINITIONS : .....	Erreur ! Signet non défini.
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT .....	5
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	5
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT .....	5
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME .....	5
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL .....	7
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL .....	7
ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES.....	7
ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE .....	7
ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION .....	7
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES .....	7
ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR .....	7
ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION.....	8
ARTICLE 8 - ZONES HUMIDES et COURS D'EAU .....	8
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	10
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....	11
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	18
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH.....	25
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	32
CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY.....	37
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE .....</b>	42
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU.....	43
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU.....	46
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	48
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....	49
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	56
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH .....	57
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL .....	62
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NV .....	65
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....	69
CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NR .....	72
<b>ANNEXES .....</b>	75





**DÉFINITIONS:**

- **ALIGNEMENT** :

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

- **BÂTIMENTS ANNEXES** :

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex.* : remises, abris de jardin, garages, celliers ... Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

- **CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- 0 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** :

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

- 0 **SHOB / SHON** (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) :

La **Surface Hors Oeuvre Brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La **Surface Hors Oeuvre Nette** d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) - 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 ;
  - b) - des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
  - c) - des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
  - d) - Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
  - e) - D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- 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 5 m<sup>2</sup> par logement les surfaces de plancher 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.

- 0 **EMPRISE AU SOL** :

L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) ;

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m<sup>2</sup>.

- **EMPRISES PUBLIQUES :**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

- **EXTENSION :**

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

- **FAÇADE DE CONSTRUCTION :**

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

- **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

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

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

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

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. (*Dans une rue en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 m maximum de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu*)

- **LIMITES SEPARATIVES :**

**Limites latérales :**

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

**Limites de fonds de parcelles :**

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

- 0 **RETRAIT :**

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

- **UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN :**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé.

- **VOIE :**

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

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**



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

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

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

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

**ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT**

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

**ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME**

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

**1 - Les règles générales d'urbanisme :**

**a) - Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :**

**b) - Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables nonobstant les dispositions de ce PLU: Art. L.111- 10 ; Art. L.421- 3 ; Art. L.421- 4 ; Art. L.421- 5 ; Art. R.443- 9**

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

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

**3 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.**

**4 - Informations importantes :**

a) L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

b) Protection du patrimoine archéologique :

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que les décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

#### **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le présent règlement comporte :

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

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines (UA, UB, UE et UY)**, en **zones d'urbanisation future (1 et 2 AU)**, en **zones agricoles (A)** et en **zones naturelles (NH, NL, N et Nr)**.

**Le plan indique par ailleurs :**

**0Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)**

*Cf. annexe en fin de règlement*

**0Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

*Cf. annexe en fin de règlement*

**0Les éléments du paysage** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

**ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL**

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

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

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

**ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES**

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, l'essentiel des murs porteurs devra avoir été conservé dans une proportion équivalente à 3 murs sur 4, d'une hauteur minimale significative, soit 2,50 m et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

**ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE**

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée dans les volumes et emprises initiaux. Le respect des nouvelles règles d'implantation pourra cependant être imposé. Cette reconstruction devra intervenir dans les deux ans de la survenance du sinistre. En l'absence de gestion de la densité, la surface hors oeuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface hors oeuvre nette de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé à l'article 5 ci-dessus.

**ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**

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

**ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

l'antépénultième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la **nature du sol**, la **configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**.

**ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR**

Dans les zones UA, UB, A et NH, ainsi que pour tout bâtiment recensé au titre du patrimoine local (art. L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme), quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, **obtenir un permis de démolir** conformément aux dispositions de l'article L. 430-1 et suivants, et R. 430-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

##### 0 **A cette fin sont interdits :**

- 0 tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- 0 - les constructions nouvelles à **l'exception de :**
  - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
    - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
  - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée
- 0 **L'édification de clôtures** susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues pourra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

#### ARTICLE 8 - ZONES HUMIDES et COURS D'EAU

Les zones humides et cours d'eau sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L.212-3 du code de l'environnement et du S.A.G.E. Rance-Frémur-Baie de Baussais approuvé par arrêté préfectoral du 5 avril 2004, **toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone concernée, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, ...**

#### ARTICLE 9 - MIXITE SOCIALE

Dans l'ensemble des **zones urbaines diversifiées UA, UB et à urbaniser : 1AUA, 1AUB, et certaines zones 2AU**, au titre de l'article L.123-2 d) du Code de l'urbanisme, les opérations à vocation de logements, devront comporter des **logements locatifs à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale et dans les proportions suivantes :

**Secteur 1:**

- Pour les **opérations de 5 à 10 logements** ou portant sur **200 m<sup>2</sup> à 400m<sup>2</sup>** d'emprise au sol au moins **30%** des logements devront être affectés à du logement locatif social ou intermédiaire ; Ces logements locatifs devront correspondre aux 4 catégories suivantes : PLUS, PLAI, PLS, PSLA.
- Pour les opérations de **plus de 10 logements** ou portant sur plus de **400m<sup>2</sup>** de SHON : au moins **30%** des logements devront être affectés à du logement locatif social et intermédiaire, répartis de la manière suivante :
  - 15 % de logements locatifs sociaux avec deux catégories : PLUS & PLAI
  - 15 % de logements locatifs intermédiaires avec deux catégories : PLS & PSLA

**Secteur 2:**

Pour les opérations supérieures à 10 logements, 10% des logements devront être affectés à du logement locatif social ou intermédiaire ; Ces logements locatifs devront correspondre aux 4 catégories suivantes : PLUS, PLAI, PLS, PSLA.

**Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.**

**Cette servitude est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, sur les concernées.**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

**CARACTERISTIQUES GENERALES**

D'une manière générale, la zone UA correspond au centre-bourg de Ploubalay, ainsi qu'aux faubourgs caractéristiques. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine.

Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

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

Les constructions antérieures au XX<sup>ème</sup> siècle sont, a priori, d'intérêt patrimonial et doivent, à ce titre, être préservées, restaurées et mises en valeur. L'ensemble des constructions dans la zone est soumis à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

***Rappel*** : Certains secteurs de cette zone, sont concernés par la servitude de mixité sociale, au titre de l'article L. 123-2, d) du Code de l'urbanisme. Cf. L'article 9 des dispositions générales du présent règlement pour les modalités d'application.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

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

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

0 Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

1 Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;

- 2 Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- 3 L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- 5 Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- 6 Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 7 Les dépôts de véhicules ;
- 8 Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2 ;

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

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

- 0 Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- 1 Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- 2 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- 3 Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- 4 Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;
- 5 La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

#### **3.1. - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

#### **3.2. - Desserte en voirie :**

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

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

### ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **4.1. - Alimentation en eau potable :**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

- Le branchement est obligatoire.

#### **4.2. - Assainissement :**



#### 4.2.1. - Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

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

#### 4.2.2. - Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est défini par le schéma directeur des eaux pluviales au sein du zonage d'assainissement annexé au PLU.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le schéma directeur des eaux pluviales (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

#### **4.3. - Autres réseaux :**

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

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

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

---

### **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

*0 Article non réglementé*

---

### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

---

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : 75% au moins du nu des façades de constructions devront s'implanter à l'alignement.** Le reste de la façade peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

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

**6.3 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans les cas suivants :**

- Exclusivement pour la zone 1 AUA par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, **au moins 75% du nu des façades de constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait maximum de 5 m.** Le reste de la façade s'implantera à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de construction en saillie du nu de la façade, tels que balcons, auvents, débords de toiture, portiques ou tout type de saillie traditionnelle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect des différentes circulations sur le domaine public (*piétons, véhicules, ...*) et dans le respect du code de la voirie routière ;

- Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, elles s'implanteront en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

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

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

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la voie sauf si le projet vise à se conformer à la règle fixée précédemment au 6.1.

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

**7.1. Implantations nouvelles** : La construction de bâtiments doit s'implanter sur une limite séparative latérale au moins. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2,00 m**.

**7.2. Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes, sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative latérale de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

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

0 Article non réglementé.

**ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

0 Article non réglementé.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** - Lorsque la construction s'implantera dans un «espace interstitiel» (*terrain nu situé entre deux parcelles bâties*) ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant ou d'un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée, dans la limite de plus ou moins 0,50 m.

**10.2** - A défaut de hauteur référente de bâtiment voisin, la hauteur maximale du volume principal des constructions ne devra pas excéder **9 m** au sommet de la façade et **14 m** au sommet du volume enveloppe défini ci-après.

La construction principale devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par un plan à **45°** à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

### **10.3 - Volumes secondaires et annexes :**

Les volumes secondaires se distingueront des volumes principaux, par une hauteur inférieure significative ;

La hauteur des annexes n'excédera pas 4,50 m au point le plus haut de la construction.

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

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

**0 11.1 - Généralités** : Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

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

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

**011.2 - Volumétrie** : Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants. Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, de préférence nettement rectangulaire dans le sens du faitage et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

• **11.3 - Toitures** : Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement. Les toits terrasses n'excéderont pas 10% de l'emprise de la construction principale.

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

### **0 11.5 - Matériaux apparents et couleurs**

11.5.1. - Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

**11.5.2 - Toitures** : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise ou être en partie en zinc, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

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

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

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

11.6.1 - Les clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul, ne pourront excéder 1,80 m.

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

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

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

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

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

### 0 12.1 - Généralités :

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

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

#### • 12.2 - Il est exigé au minimum, pour les créations :

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

**12.2.2 - Constructions à usage commercial** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

- **12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et constructions à usage artisanal** : Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

- **12.2.4 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés** : 1 place de stationnement pour 2 lits créés

- **12.2.5 - Etablissements gérontologiques** : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;
- **12.2.6 - Etablissements de type foyer-logement** : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.
- **12.2.7 - Etablissements d'enseignement** :
  - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
  - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de SHON exclusivement créée ;
- **12.2.8 - Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.** :
  - 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

### ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - EBC** : Cf. annexe en fin de règlement

- **13.2 - Espaces verts - Plantations** :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

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

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet, traités en espaces verts.

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

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

0 Cet article n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UB correspond aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire.

Elle a la même vocation de zone urbaine diversifiée qu'en UA. Elle peut également accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

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

Les constructions dans la zone sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

**Le sous secteur UB1 correspond aux secteurs du Clos Billet et de la Patenais**

***Rappel*** : Certains secteurs de cette zone, sont concernés par la servitude de mixité sociale, au titre de l'article L. 123-2, d) du Code de l'urbanisme. Cf. L'article 9 des dispositions générales du présent règlement pour les modalités d'application.

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

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

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

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

0 Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

1 Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;

- 2 Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- 3 L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- 5 Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- 6 Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 7 Les dépôts de véhicules ;
- 8 Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2 ;

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

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

- 0 Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- 1 Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- 2 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- 3 Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- 4 Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;
- 5 La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE****3.1. - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

**3.2. - Desserte en voirie :**

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

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

**ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. - Alimentation en eau potable :**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

#### **4.2. - Assainissement :**

##### 4.2.1. - Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

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

##### 4.2.2. - Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est défini par le schéma directeur des eaux pluviales au sein du zonage d'assainissement annexé au PLU.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le schéma directeur des eaux pluviales (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

#### **4.3. - Autres réseaux :**

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

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

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

---

### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

0 Article non réglementé.



**ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile** : A défaut d'indications graphiques, les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante ou d'indications graphiques, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait maximum de 8 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

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

**6.3 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans les cas suivants :**

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

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

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles n'ont pas pour effet de réduire la distance existante par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

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

**07.1. Implantations nouvelles** : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

**07.2. Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes, sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative latérale de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

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

0 Article non réglementé.

**ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

0 Article non réglementé.

**ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Hauteur maximale** : La hauteur maximale du volume principal des constructions ne devra pas excéder **7 m** au sommet de la façade et **12 m** au sommet du volume enveloppe défini ci-après.

La construction principale devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par un plan à **45°** à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour les **constructions destinées au commerce et à l'hébergement hôtelier**, seul s'applique la hauteur maximale de 12 m.

Lorsque la construction s'implantera dans un «espace interstitiel» (*terrain nu situé entre deux parcelles bâties*) ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant ou d'un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée, dans la limite de plus ou moins 0,50 m.

**10.3 - Volumes secondaires et annexes** : Les volumes secondaires se distingueront des volumes principaux, par une hauteur inférieure significative ;  
La hauteur des annexes n'excédera pas 4,50 m au point le plus haut de la construction.

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

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

**011.1 - Généralités** : Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.  
Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.  
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches, ...*

**011.2 - Volumétrie** : Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants. Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, de préférence nettement rectangulaire (dans le sens du faîtage s'il y a lieu) et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

### 11.3 - Toitures :

- **Pour le sous-secteur UB1 de la Patenais et du Clos Billet : Les toitures du volume principal des constructions devront avoir deux versants principaux compris entre 30 et 45°**

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

### 0 11.4 - Matériaux apparents et couleurs

11.4.1. - Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

11.4.2 - Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise ou être en partie en zinc, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

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

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

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

11.5.1 - Les clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul, ne pourront excéder 1,80 m.

#### **0 11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

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

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

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

### **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

**012.1 - Généralités :** Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions prévues, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

- **12.2 - Il est exigé au minimum, pour les créations :**

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

**Pour le sous-secteur UB1 de la Patenais et du Clos Billet : Pour les opérations supérieures à 10 logements, il est demandé une place supplémentaire en parking commun pour 5 logements.**

- **12.2.2 - Constructions à usage commercial :** *non réglementé.*

- **12.2.4 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et constructions à usage artisanal :** Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

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

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

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

- **12.2.8 - Etablissements d'enseignement :**

- des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
- supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de SHON exclusivement créée ;
- **12.2.9 - Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.** :
- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

### ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - EBC** : Cf. annexe en fin de règlement
- **13.2 - Espaces verts - Plantations** :

**13.2.1** - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

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

**13.2.3** - Les aires de stationnement seront aménagées en espaces verts et bocagers.

**13.2.4** - Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres traités en espaces verts devront être intégrés au projet.

**13.2.5 - Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction

- **Lors de la réalisation de lotissements ou permis valant division d'une superficie d'au moins un hectare, 10 % de la surface des opérations** devront être traités en espaces verts communs de qualité. Ces espaces pourront comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et pourront être conçus de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis.

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

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

0 Article non réglementé.

**CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UH correspond aux secteurs actuellement urbanisés dans l'espace rural, déconnectés de l'agglomération et notamment les villages. Sont admises les évolutions et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que les constructions nouvelles dans le respect des orientations d'aménagement, ainsi que des présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

**UHn** : Secteurs correspondant à des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ; les nouvelles constructions ou opérations mesurées de grande qualité urbaine et architecturale, en vue de l'implantation de hameaux nouveaux intégrés aux sites, aux paysages et à l'environnement peuvent y être admises. Ces opérations sont admises sous réserve de respecter des implantations, des volumes et gabarits traditionnels, le choix des matériaux et de leur mise en oeuvre ainsi que des orientations d'aménagement et des présentes dispositions réglementaires afférentes. Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères est également annexé au présent règlement.

Les constructions antérieures au XX<sup>ème</sup> siècle sont, a priori, d'intérêt patrimonial et doivent, à ce titre, être préservées, restaurées et mises en valeur. L'ensemble des constructions dans la zone est soumis à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

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

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site et l'environnement et suivant les orientations d'aménagement, sont admises, dans tous les secteurs sauf dispositions spéciales, les autorisations et occupations du sol suivantes :

0L'aménagement et l'extension des habitations existantes, y compris par **changement de destination** des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- 1 de préserver le caractère architectural originel ;
- 2 que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- 3 que les extensions se réalisent dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale.

4Les **constructions nouvelles** à usage **d'habitat** dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante, et en s'intégrant dans le paysage et l'environnement ;

- 0 La **construction d'annexes** non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :
- 1 de s'implanter à une distance inférieure ou égale à **20 m** de l'habitation concernée ;
  - 2 que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;

3 que la SHON totale ou cumulée n'excède pas **60 m<sup>2</sup>**.

4Les constructions et extensions liées et nécessaires à la **modernisation des activités artisanales existantes** à la date d'approbation du PLU à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement ;

5Les **exhaussements et affouillements** indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

6Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;

7La **reconstruction** de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

### **2.9 - Dans les secteurs UHn exclusivement :**

0Ne sont admis que les opérations mesurées de grande qualité urbaine et architecturale, en vue de l'implantation de hameaux nouveaux intégrés aux sites, aux paysages et à l'environnement. Ces opérations doivent respecter le **cahier de prescriptions architecturales et paysagères** annexé au présent règlement ;

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

#### **3.1. - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

#### **3.2. - Desserte en voirie :**

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

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

### ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **4.1. - Alimentation en eau potable :**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

- Le branchement est obligatoire.

#### **4.2. - Assainissement :**

#### **4.2.1. - Eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

#### **4.2.2. - Eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est défini par le schéma directeur des eaux pluviales au sein du zonage d'assainissement annexé au PLU.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le schéma directeur des eaux pluviales (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

#### **4.3. - Autres réseaux :**

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

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

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

### **ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

**5.2 - En UHn exclusivement** : La superficie minimale des terrains doit respecter les orientations d'aménagement et les indications de surface minimum des terrains, destinées à préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager des secteurs concernés.

**ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile** : Les façades de constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

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

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

**6.3 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus** : Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles n'ont pas pour effet de réduire la distance existante par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

**6.4 - Secteur UHn** : L'implantation des constructions nouvelles devra se conformer à l'esprit des orientations d'aménagement prévues par ailleurs, pour chaque secteur concerné. (*Cf. Pièce n°4 du dossier de PLU*)

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

**7.1. Implantations nouvelles** : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**.

**7.2. Secteurs UHn** : L'implantation des constructions nouvelles devra se conformer à l'esprit des orientations d'aménagement prévues par ailleurs, pour chaque secteur concerné. (*Cf. Pièce n°4 du dossier de PLU*)

**7.3. Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

**ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL**

**Dans tous les secteurs** : L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles ne devra pas excéder **30%** de la superficie de la parcelle.

**ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Dans tous les secteurs :**



**10.1. - Hauteur maximale :** La hauteur maximale du volume principal des constructions ne devra pas excéder **9 m** au sommet du volume enveloppe défini ci-après.

**10.2. -** Les constructions principales devront s'inscrire dans un volume déterminé par un plan à 45° à compter de la hauteur maximale de façade fixée précédemment, à l'exception des pignons, cheminées, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, lucarnes et toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

**10.3. - Volumes secondaires et annexes :** La hauteur des volumes secondaires devra être inférieure à la hauteur des volumes principaux, d'au moins 1 m à l'égout du toit. La hauteur des annexes n'excédera pas 4,50 m au point le plus haut de la construction.

**10.4. -** Lorsque la construction s'implantera dans un «espace interstitiel» (*terrain nu situé entre deux parcelles bâties*) ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant ou d'un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée.

## ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 0 11.1 - Généralités

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

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

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

**011.2 - Volumétrie :** Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits traditionnels.

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

### 0 11.4 - Matériaux apparents et couleurs :

#### Dans tous les secteurs :

- Toitures : Les toitures devront être réalisées en ardoises posées au clou ou au crochet. La tuile pourra être employée exclusivement pour le faitage.

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

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

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes ou lazurées et de teintes soutenues.

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

#### Dans les secteurs UHn :

- Façades et pignons : Ils seront réalisés soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle de moellons, soit en enduit de chaux naturelle. Les chaînes d'angles et les encadrements de baies seront en pierre. Les volumes principaux peuvent être recouverts de bardage bois en moindre proportion. Les volumes secondaires et les annexes peuvent l'être entièrement.

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

**Dans les secteurs UHn** : Elles seront réalisées en moellons traditionnels d'épaisseur et de hauteur variables, suivant leur localisation et conformément à l'esprit des orientations d'aménagement ou bien composées de haies vives d'essences locales. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

**011.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux. Les constructions annexes telles que abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (*matériaux de récupération et autres*) sont interdites.

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

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

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

## ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

### 0 12.1 - Généralités :

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

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

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

## ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **EBC** : Cf. annexe en fin de règlement

- **Espaces verts - Plantations** :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

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

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

**Espaces libres** : Dans le cas d'opérations de constructions groupées, collectives ou de lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. Ils représenteront **10 %** au moins de la superficie de l'opération et seront traités en espaces verts communs de qualité.

A la parcelle, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **50 %** au moins de la superficie de la parcelle.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

**Dans tous les secteurs** : Le C.O.S. est de **0,3** maximum.

## CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

### CARACTERISTIQUES GENERALES

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

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

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

#### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

0 Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;

1 Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;

2 Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;

3 L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

0 Les dépôts de véhicules ;

1 Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;

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

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

0 Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ;

0 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

1 Les aires de camping et de caravanning ;

2 Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

3 Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au projet d'équipement ;

0 L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;

1 Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

2 Les constructions, installations et/ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

#### **3.1 - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

#### **3.2 - Desserte en voirie :**

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

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

### ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

- Le branchement est obligatoire.

#### **4.2 - Assainissement :**

##### **4.2.1- Eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

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

##### **4.2.2. - Eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est défini par le schéma directeur des eaux pluviales au sein du zonage d'assainissement annexé au PLU.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le schéma directeur des eaux pluviales (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

#### **4.3 - Autres réseaux :**

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

### **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

0 Article non réglementé.

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

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile** : les constructions s'implanteront à l'**alignement des voies** ou en **retrait de 5 m minimum**, à compter de cet alignement.

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

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

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

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

d'emprise existante sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété.

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

0A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m.

#### ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

0 Article non réglementé.

#### ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Définition** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.2 - Hauteur maximale** : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 14 m ;

#### ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

##### 0 11.1 - Généralités :

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

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

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

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

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

#### ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

0Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

#### ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

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

- **13.2- Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **10 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction;

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

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

0 Article non réglementé.



## CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

### CARACTERISTIQUES GENERALES

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

**Le sous secteur UY 1 correspond à la zone d'activité de Coutelouche**

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

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

#### ARTICLE UY 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

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

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

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY2 ;
- 0 Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- 0 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- 0 L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

#### ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

0Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

#### **3.1 - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

#### **3.2 - Desserte en voirie :**

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

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

### ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement est obligatoire.

#### **4.2 - Assainissement :**

##### **4.2.1- eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés ;

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leur neutralisation.

##### **4.2.2. - Eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le

libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est défini par le schéma directeur des eaux pluviales au sein du zonage d'assainissement annexé au PLU.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le schéma directeur des eaux pluviales (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

#### 4.3 - Autres réseaux :

- Dans les lotissements, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

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

- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France -Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

### ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé.*

### ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

- ✓ en retrait de **12 m** au moins de l'alignement des routes départementales ;
- ✓ en retrait de **6 m** au moins de l'alignement des autres voies et notamment des voies internes à la zone ;

Pour la zone (1AUy1) de Coutelouche:

- ✓ - en retrait de **3 m** au moins de l'alignement des autres voies et notamment des voies internes à la zone ;

**6.3** - Cependant peuvent être implantés, dans les marges de recul définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, tels que poste transformateur, local d'accueil ...

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

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

**7.2** - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

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

0A moins que les bâtiments ne soient jointifs (*avec réalisation de murs coupe-feu appropriés*), la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

**ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL**

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

**ARTICLE UY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Définition** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.2 - Hauteur maximale** : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

**ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR****11.1 - Aspect des bâtiments**

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

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

**11.2 - Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage, tendu sur poteaux et le tout de couleur verte. Ce grillage ou

treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

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

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

### **11.3 - Antennes et pylônes**

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

## **ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Obligation de planter :**

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

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- *Article non réglementé.*

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES D'URBANISATION FUTURE**

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

**CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée située en périphérie immédiate de voies et réseaux d'eau, d'électricité, voire d'assainissement, ayant une capacité suffisante pour desservir les futures constructions et où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent respecter les orientations d'aménagement afférentes pour chaque zone concernée (Cf. Pièce n°4 du dossier de PLU), ainsi que les présentes dispositions réglementaires, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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

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

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

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

**Les secteurs 1 AUb1 du Clos Billet et de la Patenais = UB1**  
**Le secteur 1 AUy1 de Coutelouche = Uy1**

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

***Rappel :** Certains secteurs de cette zone, sont concernés par la servitude de mixité sociale, au titre de l'article L. 123-2, d) du Code de l'urbanisme. Cf. L'article 9 des dispositions générales du présent règlement pour les modalités d'application.*

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

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

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

**Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter les dispositions prévues par les éventuelles orientations d'aménagement en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour l'ensemble de chaque zone :**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas.

0) Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement:

1) de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;

2) que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (*la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches, sauf pour les zones 1 AUHn où la réalisation devra se faire en une seule fois*) sauf pour les zones dont la superficie est supérieure à un hectare. Dans ce cas, l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs opérations successives. Chaque opération doit être conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers*) ;

3) que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante ;

- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.

#### ARTICLE 1 AU3

**La règle applicable est celle de la zone U correspondante.**

#### ARTICLE 1 AU4

##### Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.



Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est défini par le schéma directeur des eaux pluviales au sein du zonage d'assainissement annexé au PLU.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le schéma directeur des eaux pluviales (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

---

## ARTICLES 1 AU5 à 1AU14

---

**Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.**

**CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU**

**CARACTERISTIQUES GENERALES :**

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

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

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

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

***Rappel :** Certains secteurs de cette zone, sont concernés par la servitude de mixité sociale, au titre de l'article L. 123-2, d) du Code de l'urbanisme. Cf. L'article 9 des dispositions générales du présent règlement pour les modalités d'application.*

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

**ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

0Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes.

**ARTICLE 2 AU3**

**Non règlementé**

**ARTICLE 2 AU4**

Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est défini par le schéma directeur des eaux pluviales au sein du zonage d'assainissement annexé au PLU.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le schéma directeur des eaux pluviales (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

---

**ARTICLES 2 AU5 à 2AU14**

---

**Ces articles ne sont pas règlementés.**

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

**CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone A est une zone de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sauf dans le secteur Ai, où seule l'exploitation des terres pour l'agriculture est autorisée, ainsi que les installations d'intérêt collectif.

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

Les constructions antérieures au XX<sup>ème</sup> siècle sont, a priori, d'intérêt patrimonial et doivent, à ce titre, être préservées, restaurées et mises en valeur. Les constructions dans la zone sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

***Rappel*** : Article L. 146-4- 1 du code de l'urbanisme : L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

*(L. n°99-574 du 9 juillet 1999, art. 109) Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

*(L. n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux) Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.*

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 0 Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2.
- 1 Les lotissements de toute nature ;
- 2 Les parcs d'attractions.
- 3 Les installations et travaux divers, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone (*article A2, suivant*) ;

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

Sont admises sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole, de ne pas porter préjudice au développement de l'activité d'exploitation agricole, de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, et dans le respect des principes fixés par la loi "littoral", les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sauf en zone Ai :

**2.1 - Les constructions** (*autres que les habitations*) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité d'exploitation agricole en tant qu'activités accessoires (*Cf. n°2.4*) implantées dans le respect des règles sanitaires en vigueur et dans la continuité de l'urbanisation existante ;

**2.2 - Les constructions et leurs extensions, à usage d'habitation** dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées dans le voisinage proche du siège d'exploitation concerné.

**2.3 - La réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre**, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m.

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

**2.5 - Reconstruction** : La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitant agricole le nécessitent.

**2.6 - Les installations classées** nouvelles liées à l'activité agricole ;

**Dans toutes les zones (y compris en Aj) :**

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

02.7.1. Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

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

22.7.3. Les chemins piétonniers et les objets de mobilier ou installations lorsqu'ils sont nécessaires à l'accueil touristique et de loisirs ou à l'information, la gestion du public, de ces espaces ou milieux.

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

0 qu'il n'y a plus manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;

1 que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un habitat nouveau ;

2 que le changement de destination respecte les principales caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment qui ont justifié son recensement ;

- 3 que le bâtiment comporte l'essentiel des murs porteurs ;  
4 que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Accès

- 0 Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 0 Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### 3.2 - Voirie

- 0 La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte des terrains 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.
- 0 Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation efficace par des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

0 Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

#### 4.2 - Assainissement

##### 4.2.1 eaux usées

0 Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée en l'absence de desserte du terrain par un réseau public d'assainissement adapté au volume et à la nature des effluents rejetés.

0 En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

##### 4.2.2 eaux pluviales

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

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

#### 4.3 - Autres réseaux :

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

### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

**06.1.** Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions nouvelles devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble.

**16.2.** Par rapport aux **voies départementales** les constructions nouvelles devront s'implanter suivant les indications graphiques. Par rapport aux **autres voies**, en l'absence d'indication graphique ou d'alignement dominant des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles devront s'implanter en **retrait minimum** de **10 m** par rapport à l'alignement des voies.

- **6.3.** Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de sécurité de la circulation.

### ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

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

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

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

0 Article non réglementé.

### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

0 Article non réglementé.

### ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

La hauteur maximale des façades, devra s'harmoniser avec les hauteurs à l'égout des habitations avoisinantes, à plus ou moins 0,50 m près. En tout état de cause, la hauteur maximale des façades de constructions ne devra pas excéder **4,50 m** et **9 m** au sommet de la construction.

**010.2. Bâtiments techniques agricoles** : La hauteur ne devra pas excéder **12 m** au point le plus haut. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

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

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. - Bâtiments d'habitations :

#### 11.1.1. - Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes voisines. La toiture du volume principal des habitations devra être composée de deux pans appuyés sur un même faitage.

#### 11.1.2. Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

#### 11.1.3. Matériaux apparents et couleurs

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

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

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

**Les façades et pignons** présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect. Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

### 11.2. Bâtiments techniques agricoles :

Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines. Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre.

**11.2.1. Toiture** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non enduit sont interdites.

#### 11.2.2. Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois.

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

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

### 11.3. Pour l'ensemble de la zone :

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

Les clôtures donnant sur la voie devront être traitées en haies bocagères sauf pour les constructions implantées dans un environnement bâti (*hameau*) pouvant justifier un autre choix

#### **11.3.2 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes**

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

#### **11.3.3. - Réhabilitation**

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

#### **11.3.4. - Locaux et équipements techniques**

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

#### **11.3.5. - Antennes et pylônes**

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

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

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

0Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**013.2. - Obligation de planter** : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

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

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

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

*0 Article non réglementé.*

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

**CARACTERISTIQUES GENERALES**

Les zones NH comprennent les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel. Elles peuvent admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions. En outre, elles comprennent les secteurs suivants :

**0NHL** : Secteurs naturels pouvant admettre des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à vocation exclusivement sportive, touristique et de loisirs ;

**1NHp** : Secteurs correspondant à des ensembles bâtis de grand intérêt architectural ou patrimonial ;

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

Les constructions antérieures au XX<sup>ème</sup> siècle sont, a priori, d'intérêt patrimonial et doivent, à ce titre, être préservées, restaurées et mises en valeur. Les constructions dans la zone sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

0Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NH 2, dans tous les secteurs.

**ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

**2.1 - L'aménagement et l'extension** des habitations existantes, y compris par **changement de destination** des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- 0 de préserver le caractère architectural originel ;
- 1 que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- 2 et que les extensions se réalisent dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale

**2.2 - La construction d'annexes** non contiguës aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, est admise, sous réserve :

- 0 de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 m de l'habitation concernée ;
- 1 que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- 2 que la SHON totale ou cumulée n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.

**2.3 - La reconstruction** sur le même terrain, lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes

initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise au titre du présent règlement ou dans le respect du présent règlement dans le cas contraire, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur.

**2.4 - Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

**2.5 - Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;**

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

**2.7 -** Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement ;

**2.8 - Dans le secteur NHL :** Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les installations et équipements, à vocation sportive, touristique, de loisirs et commerciale en lien avec la gestion des activités du site ;

**2.9 - Dans les secteurs NHp exclusivement :** Toute opération de construction ou d'extension de nature à restaurer, mettre en valeur ou rebâtir les bâtiments existants ou ayant existé au XVIII<sup>ème</sup> siècle pour leur intérêt historique, architectural ou patrimonial, ainsi que ceux classés au titre des Monuments Historiques, nonobstant les dispositions du présent règlement, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Dans tous les secteurs :**

### ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### **3.1. - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

#### **3.2. - Desserte en voirie :**

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

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

**ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable**

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

**4.2 - Assainissement :****4.2.1 - eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

**4.2.2 - eaux pluviales**

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

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

**4.3 - Autres réseaux**

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

**ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

**ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

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

**6.2 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.**

**ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**7.1** - Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **2,00 m**.

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

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

*Article non réglementé.*

**ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL**

*Cf. Article NH 2.*

**ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR****11.1 - Généralités**

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

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

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

**11.2. - Volumétrie**

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

**11.3. - Ouvertures et ouvrages en saillie**

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

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

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

**11.4. - Matériaux apparents et couleurs**

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

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

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

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.



Les menuiseries seront peintes ou lazurées et de teintes soutenues.  
Les portes de garage seront peintes ou lazurées d'une teinte soutenue.

#### 11.5. - Bâtiments à caractère patrimonial

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

#### 11.6. - Clôtures

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

#### 11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

#### 11.8. - Réhabilitation

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

### ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

### ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

**13.2 - Obligation de planter** : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

0 Pour les zones **NH** et **NHL**, le C.O.S est fixé à **0,25**.

**CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone NL est une zone naturelle à vocation de parcs et jardins de qualité, pouvant admettre des aménagements et installations légers, qui tiennent compte de la qualité paysagère et qui peuvent contribuer à sa préservation et sa mise en valeur.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL.

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

Sont admis sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère ou environnementale et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

**02.1** - Les aménagements légers, les installations et équipements liés et nécessaires à l'activité d'accueil touristique et de loisirs "verts" en excluant toute forme d'hébergement ;

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

**12.3** - Les pistes cyclables et les sentes équestres dès lors qu'elles ne sont ni cimentées, ni bitumées ;

**22.4** - Les équipements démontables, sans fondation et de faible emprise, exclusivement réalisés en bois ou "durable" s'intégrant dans l'environnement, liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours dès lors que leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

**32.5** - Les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation des espaces ;

**42.6** - La construction, la restauration et la mise en valeur du petit patrimoine d'intérêt patrimonial et historique (*chapelle, ...*) ;

**52.7** - Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE**

0 Les voies et cheminements éventuellement indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

#### **ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

0 *Cet article n'est pas réglementé.*

#### **ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

0 *Cet article n'est pas réglementé.*

#### **ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

0Les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

#### **ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

0La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

#### **ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

0 *Cet article n'est pas réglementé.*

#### **ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL**

0 *Cet article n'est pas réglementé.*

#### **ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

0La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

0 *Cet article n'est pas réglementé.*

#### **ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

0Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2 - Obligation de planter** : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

0 Cet article n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NV

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone NV est une zone destinée à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Elle admet principalement l'habitat constitué de résidences mobiles et les équipements qui y sont liés et nécessaires.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durable ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

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

#### ARTICLE NV 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

**0**Sont interdites tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;

#### ARTICLE NV 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

0Les constructions, installations, aménagement ou équipements liés et nécessaires à l'accueil et à l'habitat temporaire des gens du voyage : *sanitaires, réseaux d'eau potable, réseaux d'eaux usées, etc* ;

1Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

2Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NV 3 : ACCES ET VOIRIE

##### 3.1 - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

### **3.2 - Desserte en voirie :**

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

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

## **ARTICLE NV 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 - Alimentation en eau potable** : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

### **4.2 - Assainissement :**

a) eaux usées : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

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

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

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, sauf indications contraires du service gestionnaire.

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

**4.3 - Autres réseaux** : Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

## **ARTICLE NV 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE NV 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions s'implanteront en **retrait de 10 m minimum**, à compter de l'alignement.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

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

*Article non réglementé.*

**ARTICLE NV 9 : EMPRISE AU SOL**

0 L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 110 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE NV 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE NV 11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE NV 12 : STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE NV 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les limites de la zone devront être aménagées et plantées par des essences locales de type bocager, de manière à isoler la zone des éventuelles nuisances provenant de la route et des activités voisines.

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

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

*Article non réglementé.*



## CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection des zones humides, des cours d'eau et contre le risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue. L'activité agricole peut s'y poursuivre.

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

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

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

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

12.2 - Les pistes cyclables et les sentes équestres dès lors qu'elles ne sont ni cimentées, ni bitumées ;

22.3 - Les postes d'observation de la faune dès lors qu'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

32.4 - Les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation des espaces ;

42.6 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières s'ils ne créent pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **démontables et sans fondation, réalisées exclusivement en matériaux de haute qualité environnementale, dès lors qu'elles sont conçues de manière à permettre un retour à l'état naturel du site** ;

52.7 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâtis reconnus par un classement ;

**02.8** - Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur stricte insertion paysagère, et en dehors des espaces boisés classés ;

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 Article non réglementé

### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

0 Article non réglementé.

### ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en **retrait minimum de 6 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

### ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

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

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

0 Article non réglementé

### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

0 Article non réglementé

### ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

0La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

0 Cet article n'est pas réglementé.

#### ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

0Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

#### ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

**13.2 - Obligation de planter** : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

0 Article non réglementé.

## CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NR

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone NR est une zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables.

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

#### ARTICLE NR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

0 Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NR 2.

#### ARTICLE NR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**0Art. R. 146-2 du code de l'Urbanisme** (D. n° 2004-310, 29 mars 2004, art. 2) - En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

**a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés**, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

**b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile** et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

**c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;**

**d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :**

Oles aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

Idans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

**e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti** reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux *a*, *b* et *d* du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NR 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

**ARTICLE NR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

0 Article non réglementé

**ARTICLE NR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

0 Article non réglementé.

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

- Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en **retrait minimum de 6 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**ARTICLE NR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

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

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

0 Article non réglementé.

**ARTICLE NR 9 - EMPRISE AU SOL**

0 Article non réglementé.

**ARTICLE NR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE NR 11 - ASPECT EXTERIEUR**

0 Cet article n'est pas réglementé.

#### ARTICLE NR 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

0Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

#### ARTICLE NR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

**13.2 - Obligation de planter** : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NR 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

0 Article non réglementé.

# ANNEXES

## LES ESPACES BOISES CLASSES

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

### I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

#### ☛ LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :

☛ ... les **BOIS, FORETS, PARCS A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

☛ ... des **ARBRES ISOLES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

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

#### ☛ CRITÈRES POUR LE CLASSEMENT :

☛ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**

- ◆ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
- ◆ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

☛ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.**

- ◆ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
- ◆ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
- ◆ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

#### ☛ MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :

☛ **TOUT MOTIF D'URBANISME :**

- ◆ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
- ◆ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
- ◆ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
- ◆ Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
- ◆ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

### II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

- ① **DE SOUMETTRE A AUTORISATION PREALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES;**
- **D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE A COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CREATION DES BOISEMENTS ;**
- ③ **D'ENTRAINER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRIQUEMENT ;**



## 0 **NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DEFRIQUEMENT :**

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

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

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

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

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

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

## 0 **PRINCIPE D'AUTORISATION PREALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :**

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

### ↳ **L'autorisation n'est pas requise :**

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

## □ **INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFECTATION :**

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

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

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

### ↳ **En revanche, sont considérées comme compatibles :**

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

### ③ INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :

#### 🔦\* DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT :

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

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

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

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

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

#### ↳ **Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :**

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

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

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

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

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

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

( *C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3* ).

## EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

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

- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

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

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

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

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

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

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

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

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

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble.

Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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