


# SAINT ALBAN

## Plan

## Local

## d' Urbanisme

## RÈGLEMENT

<b>SCP atelier du CANAL</b>  Sophie Laisné Pascal Le Barbenchon Jean-Jacques Ternet Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES Cedex Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01		<b>Arrêté le : 4 juin 2004</b>  <b>Approuvé le : 06 juin 2005</b>
<b>EMISSION ORIGINALE</b>	<b>MODIFICATIONS</b>	
<b>Date : Juin 2005</b>		<b>6</b>

## Table des matières

<u>DEFINITIONS :</u> .....	3
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u> .....	5
<u>CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTES ET CONTENU DU REGLEMENT</u> .....	6
<u>CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL</u> .....	18
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u> .....	21
<u>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</u> .....	22
<u>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB</u> .....	32
<u>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC</u> .....	41
<u>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH</u> .....	49
<u>CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL</u> .....	57
<u>CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY</u> .....	64
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE</u> .....	71
<u>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU</u> .....	72
<u>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU</u> .....	76
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u> .....	79
<u>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</u> .....	80
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u> .....	90
<u>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh</u> .....	91
<u>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL</u> .....	98
<u>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</u> .....	102
<u>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC</u> .....	106
<u>ANNEXES</u> .....	109

# **DEFINITIONS :**

## **ALIGNEMENT :**

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

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

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'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

## **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. En revanche, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul.

## **LIMITES SÉPARATIVES :**

### **Limites latérales :**

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

### **Limites de fonds de parcelles :**

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

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, 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.

## **VOIE :**

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions, 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.

## **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 des règlements de zones déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation

### **BÂTIMENTS ANNEXES :**

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : *remises, abris de jardin, garages, celliers ...*

### **EXTENSIONS :**

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.

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

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

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## **CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTES 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 SAINT-ALBAN**, 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 RÉGLEMENTATIONS 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 :**

<p><b>Art. R.111- 2</b> Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.</p>
---

<p><b>Art. R.111- 3-2</b> Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur localisation, sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.</p>
--

**Art. R.111- 4** Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Art. R.111-14-2** Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (*ancien art, 1er de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature*). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R.111-15** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au *b*) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

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

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

**Art. L.111- 10** Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.



**Art. L.421- 3** Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du Code de la construction et de l'habitation. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder **12 325,78 Euros** (au 1<sup>er</sup> novembre 2001) par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-I de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils. Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

**Art. L.421- 4** Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

**Art. L.421- 5** Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau,

d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de services publics lesdits travaux doivent être exécutés.

**Art. R.443- 9** Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits:

- 1° Sur les rivages de la mer ;
- 2° Dans les sites classés ou inscrits, à l'intérieur des zones définies au 3° de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager, ainsi que dans les zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites ; sauf en ce qui concerne les sites classés ou en instance de classement, des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'architecte des bâtiments de France et, le cas échéant, de la commission des sites ; en ce qui concerne les sites classés, des dérogations peuvent être accordées par le ministre chargé des sites ou, s'il s'agit des sites naturels, par le ministre chargé de la protection de la nature et de l'environnement après avis de la commission des sites ;
- 3° Sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène, dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article L.20 du code de la santé publique.

**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** Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols. La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal. Lorsque le plan d'urbanisme ou le plan local d'urbanisme n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan. Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de vingt

ans et comporte au moins cinquante lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins deux journaux locaux.

Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L315-1 (al.1er), le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporé au plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des plans d'occupation des sols est applicable aux dispositions ainsi incorporées.

**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 de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte fortuite, 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 à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

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

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

Le présent règlement comporte :

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

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

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

**LA ZONE UA** : D'une manière générale, la zone UA correspond au centre-bourg traditionnel de Saint-Alban, ainsi qu'aux faubourgs caractéristiques. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

**LA ZONE UB** : Les zones UB correspondent aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire. Elle a la même vocation de zone urbaine diversifiée qu'en UA. Elle peut également accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

**LA ZONE UC** : La zone UC correspond aux zones de constructions éparses, en périphérie immédiate des zones agglomérées plus denses du centre-bourg. L'assainissement individuel y est majoritaire. Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

**LA ZONE UH** : La zone UH correspond aux hameaux ou villages en périphérie large de la zone agglomérée ou bien dans l'espace rural. Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les activités artisanales compatibles avec l'habitat. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

**LA ZONE UL** : La zone UL est une zone urbaine à vocation sportive et de loisirs. Elle permet d'accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

**LA ZONE UY** : La zone UY est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergement hôteliers, les restaurants ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

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

**LES ZONES 1 AU** : La zone 1AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUC = UC ; 1 AUE = UE...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

**LES ZONES 2 AU** : 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.

## **LES ZONES AGRICOLES :**

**LA ZONE A** : La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

## **LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION :**

### **LA ZONE Nh :**

Les zones Nh correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, en espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatible avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

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

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole. Les constructions ou les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

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

**LA ZONE N** : La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, à l'exception des constructions et



installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu. De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, panneaux d'information, parcours sportifs, etc.*).

**Le plan indique par ailleurs :**

**Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) Cf. annexe en fin de règlement**

**Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. *Cf. annexe en fin de règlement*

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

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

### **ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL**

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

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

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

### **ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES**

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

### **ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE**

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

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

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

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

## ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

L'avant-dernier 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 la zone UA, 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.

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

→ tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique

→ les constructions nouvelles à l'**exception de :**

- l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :

- . 25 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

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

## **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 traditionnel de Saint-Alban, ainsi qu'aux faubourgs caractéristiques. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine.

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

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

## **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 :**

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

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

Les constructions à usage agricole ou industriel ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;

Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Les dépôts de véhicules ;

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 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 :**

Les entrepôts liés à la vente sur place ;

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;

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

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services

publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;

La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

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

### **article 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 propriétaire 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 subordonné 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.

#### **3.3. - Voirie :**

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### **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**

- 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 :**

- 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 : caractéristiques des terrains**

Néant

### **article ua 6 : implantation par rapport aux voies et emprise publiques**

#### **6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :**

**6.1.1** : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, **au moins 50% du nu des façades de constructions devront s'implanter à l'alignement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti.

#### **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 - Exceptions : des implantations différentes sont possibles 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 coeur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement pourra être libre 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 dans la continuité des limites d'emprises existantes sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

## **article ua 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

### **7.1. - Définition :**

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction de **bandes de constructibilité** mesurées perpendiculairement à compter de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

Les bandes sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité **principale** : profondeur de **15 m**
- bande de constructibilité **restreinte** : profondeur **au-delà** de **15 m**

### **7.2. - Règles d'implantations nouvelles : Les constructions doivent être implantées :**

**7.2.1 - Dans la bande de constructibilité principale** : sur au moins une limite séparative latérale et en retrait d'au moins **2,00 m**, s'il y a lieu, par rapport à l'autre limite.

**7.2.2 - Dans la bande de constructibilité restreinte** : en retrait systématique d'au moins **3,00 m** par rapport à toute limite séparative.

**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 dans la continuité des limites d'emprise existante.

## **article ua 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 ua 9 : emprise au sol**

Néant.

## **article ua 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'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **10.2 - Hauteur maximale :**

**Dans la bande de constructibilité principale** définie à l'article UA 7 : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **9 m** ;

**Dans la bande de constructibilité restreinte** : la hauteur des constructions ne devra pas excéder **6 m** ;

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

**10.3 - Cas particuliers : Constructions dans la pente** : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé pour la façade la plus haute, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée, et sans jamais dépasser 15 m au total.

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

La hauteur des volumes secondaires et des annexes devra être inférieure à la hauteur fixée précédemment.

## **article ua 11 : aspect extérieur**

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

### **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...*

### **11.2 - Volumétrie**

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants. Les toitures terrasses pour les volumes principaux sont interdits.

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

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

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

### **11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

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

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

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

### **11.5 - Clôtures**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci, La hauteur des clôtures en façade sur rue ne devra pas être excéder 2,00 m. Les autres clôtures ne devront pas excéder 1,50 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

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

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

### **11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial :**

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

Pour tout bâtiment recensé au titre du patrimoine local, en vertu de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques, 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 même code. Pour ces bâtiments, les

travaux de réhabilitation et de rénovation devront reprendre strictement les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

### **11.8 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres 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.

### **11.9 - 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 ua 12 : stationnement**

### **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.**

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

#### **12.2.1 - Habitat collectif :**

Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour le stationnement des deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement.

Dans le cas d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

#### **12.2.2 - Habitat individuel :**

Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

#### **12.2.3 - Constructions à usage commercial :**

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

#### **12.2.4 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les construction 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, cultuels, sportifs, 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 :**

**Rappel** : A défaut de règlements et usages particuliers, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de 2 mètres de la ligne séparative des deux terrains, à compter de l'axe des troncs, pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance de 0,50 m pour les autres 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.

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

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

**13.2.5 - 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 ua 14 : coefficient d'occupation des sols (c.o.s)**

Cet article n'est pas réglementé.

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

### **CARACTERISTIQUES GENERALES**

Les zones UB correspondent aux extension 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, 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.



# **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 défrichage est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

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

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

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

Les constructions à usage agricole ou industriel ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;

Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Les dépôts de véhicules ;

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

## **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 :**

Les entrepôts liés à la vente sur place ;

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;

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

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services

publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;

La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

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

### **article 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 propriétaire 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 subordonné 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.

#### **3.3. - Voirie :**

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

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

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

#### **4.3. - Autres réseaux :**

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

### **article ub 5 : caractéristiques des terrains**

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

### **article ub 6 : implantation par rapport aux voies et emprise publiques**

#### **6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :**

**6.1.1 :** A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, **les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

**6.1.2 :** A défaut d'implantation dominante, 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 - Exceptions :**

- L'implantation des constructions en coeur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement pourra être libre 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 dans la continuité des limites d'emprises existantes sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

## **article ub 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

### **7.1. Implantations nouvelles :**

**7.1.1.** La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

**7.1.2.** 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 existante.

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

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

## **article ub 9 : emprise au sol**

Néant.

## **article ub 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'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **10.2 - Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder **6 m** ;

La construction devra s'inscrire dans un volume 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 :**

La hauteur des volumes secondaires et des annexes devra être inférieure à la hauteur des volumes principaux.

**10.4 - Cas particuliers : Constructions dans la pente :** Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé pour la façade la plus haute, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée, et sans jamais dépasser 12 m au total.

## **article ub 11 : aspect extérieur**

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

### **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.

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**

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

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

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

traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

### **11.5 - Clôtures**

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

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

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

### **11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial**

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

### **11.8 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres 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.

### **11.9 - 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**

### **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.

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

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

#### **12.2.1 - Habitat collectif :**

Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour le stationnement des deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement.

Dans le cas d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

#### **12.2.2 - Habitat individuel :**

Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

**12.2.3 - Constructions à usage commercial :**

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

**12.2.4 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal**

Une place de stationnement par 80 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 gériatriques :** 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, 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.

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

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

### **13.2.5 - Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. 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 paysagers de qualité, composés par des ensembles d'au moins 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. 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)**

Cet article n'est pas réglementé.



# **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA** **ZONE UC**

## **CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UC correspond aux zones de constructions éparses, en périphérie immédiate des zones agglomérées plus denses du centre-bourg. L'assainissement individuel y est majoritaire.

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

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

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

## **article uc 1 : occupations et utilisations du sol interdites :**

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

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

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

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

Les constructions à usage agricole ou industriel ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;

Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Les dépôts de véhicules ;

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

## **article uc 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions**

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

Les entrepôts liés à la vente sur place ;

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;

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

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services

publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;

La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

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

### **article uc 3 : acces et voirie**

#### **3.1. - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire 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.

#### **3.3. - Voirie :**

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### **article uc 4 : desserte par les reseaux**

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

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

- Le branchement est obligatoire.

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

#### **4.2.1. - Eaux usées**

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

- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences 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.

#### **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 :**

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

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

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

### **article uc 5 : caractéristiques des terrains**

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

### **article uc 6 : implantation par rapport aux voies et emprise publiques**

#### **6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :**

**6.1.1 : 50% de la façade des constructions nouvelles s'implanteront à**

**l'alignement indiqué sur les documents graphiques.**

**6.1.2 :** A défaut d'indications graphiques, les 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 UC 7 s'appliquent.

**6.3 - Exceptions :**

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes sans porter atteinte au bon fonctionnement de **la** circulation.

**article uc 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

**7.1. Implantations nouvelles :**

**7.1.1.** La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

**7.1.2.** 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 **3,00 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.

**article uc 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

**article uc 9 : emprise au sol**

Néant.

**article uc 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'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **10.2 - Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder **6 m** ;

La construction devra s'inscrire dans un volume 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 :**

La hauteur des volumes secondaires et des annexes devra être inférieure à la hauteur des volumes principaux.

## **article uc 11 : aspect extérieur**

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

### **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.

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**

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

11.4.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra

être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

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

#### **11.5 - Clôtures**

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

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

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

#### **11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial**

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

#### **11.8 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres 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.

#### **11.9 - 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 uc 12 : stationnement**

#### **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.

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

### **article uc 13 : espaces libres et plantations**

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

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

**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.

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

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

**13.2.5 - Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **30 % 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 paysagers de qualité, composés par des ensembles d'au moins 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. 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 uc 14 : coefficient d'occupation des sols (c.o.s)**

Cet article n'est pas réglementé.



# **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA** **ZONE UH**

## **CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UH correspond aux hameaux ou villages en périphérie large de la zone agglomérée ou bien dans l'espace rural.

Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les activités artisanales compatibles avec l'habitat.

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 uh 1 : occupations et utilisations du sol interdites :**

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

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

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

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

Les lotissements de toute nature ;

Les entrepôts liés à la vente sur place ;

Les constructions à usage agricole ou industriel ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;

Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Les dépôts de véhicules ;

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

## **article uh 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions**

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

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

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

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

La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

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

### **article 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 propriétaire 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 subordonné 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.

#### **3.3. - Voirie**

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### **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 réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences 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.

#### **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 :**

- 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 : caractéristiques des terrains**

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

### **article uh 6 : implantation par rapport aux voies et emprise publiques**

#### **6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :**

**6.1.1 :** A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, **les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

## **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 - Exceptions :**

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

## **article uh 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

### **7.1. Implantations nouvelles :**

**7.1.1.** La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

**7.1.2.** 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 existante.

## **article uh 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **article uh 9 : emprise au sol**

Néant.

## **article uh 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'à l'égout du toit.

### **10.2 - Construction principale :**

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

égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

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

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

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

La hauteur à l'égout du toit des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

## **article uh 11 : aspect extérieur**

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

### **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...

### **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.

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**

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

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

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

### **11.5 Clôtures**

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

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

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

### **11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial**

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

Pour tout bâtiment recensé au titre du patrimoine local, en vertu de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques, 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 même code. Pour ces bâtiments, les travaux de réhabilitation et de rénovation devront reprendre strictement les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

### **11.8 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres 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.

### **11.9 - 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**

### **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.

**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**

**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.

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

#### **13.2.4 - Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **40% au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

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

### **article uh 14 : coefficient d'occupation des sols (c.o.s)**

Cet article n'est pas réglementé.



# **CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA** **ZONE UL**

## **CARACTERISTIQUES GENERALES**

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

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

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

## **article ul 1 : occupations et utilisations du sol interdites:**

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

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

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

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

Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les dépôts de véhicules ;

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

## **article ul 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

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

Les constructions, installations ou équipements à usage sportif, touristique ou de loisirs ;

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

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

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

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

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

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

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

### **article ul 3 : acces et voirie**

#### **3.1 - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire 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 subordonné 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.

#### **3.3 - Voirie :**

- Les voies nouvelles devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### **article ul 4 : desserte par les reseaux**

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

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

- Le branchement est obligatoire.

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

##### **4.2.1- Eaux usées**

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

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

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

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- 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 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 ul 5 : caractéristiques des terrains**

Néant

### **article ul 6 : implantation par rapport aux voies et emprise publiques**

#### **6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :**

**6.1.1 :** A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions s'implanteront en **retrait de 5 m minimum**, à compter de cet alignement.

#### **6.2 - Autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*):

Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UL 7 s'appliquent.

### **article ul 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

#### **7.1. Par rapport aux limites séparatives :**

**7.1.1.** La construction de bâtiments joignant la limite séparative est interdite.

**7.1.2.** La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

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

### **article ul 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **article ul 9 : emprise au sol**

Néant.

### **article ul 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 **15 m** ;

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

La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

### **article ul 11 : aspect extérieur**

Application de l'**article R111.21 du Code de l'urbanisme** :

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

#### **11.1 - Généralités :**

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

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

#### **11.3 Clôtures**

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

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

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

#### **11.6 - Locaux et équipements techniques**

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

### **article ul 12 : stationnement**

#### **12.1 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors 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.

### **article ul 13 : espaces libres et plantations**

#### **13.1 - Plantations :**

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

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

#### **13.2- Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **20 % 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 ul 14 : coefficient d'occupation des sols (c.o.s)**

Cet article n'est pas réglementé.

# **CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA** **ZONE UY**

## **CARACTERISTIQUES GENERALES**

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

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



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

### **article uy 1 : occupation et utilisation du sol interdites :**

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

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

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY2 ;

Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

### **article uy 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les constructions à usage :

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

Les lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone ;
- et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

Les parcs d'attractions ouverts au public ;

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 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas.

***Remarque*** : *Les émissions de fumées, poussières, gaz, odeurs et autres productions analogues susceptibles de nuire au voisinage sont strictement interdites, ainsi que les bruits accentués et persistants.*

*Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.*

## **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 propriétaire 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 subordonné 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.

#### **3.3 - Voirie :**

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### **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 au 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 leurs neutralisation.

### 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 :**

- 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 -Telecom 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**

Néant

## **article uy 6 : implantation par rapport aux voies et emprise publiques**

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

**6.2** - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de

droit ou de fait, les constructions seront implantées

en retrait de **12 m** au moins de l'alignement de la route départementale n786 et des voies identifiées sur les documents graphiques ;

en retrait de **6 m** au moins de l'alignement des autres voies ;

**6.3** - Cependant peuvent être implantés, dans la marge de reculement, 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 séparatives de propriété**

### **7.1 - Par rapport aux limites séparatives latérales :**

La construction en limite est autorisée sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés.

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. - Par rapport aux limites de fond de parcelle :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à **15 m**, de manière à permettre le stockage éventuel en arrière des bâtiments principaux et à faciliter la circulation des véhicules poids-lourds .

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

## **article uy 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **article uy 9 : emprise au sol**

**9.1 - Définition** : 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, ...*) ;

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

## **article uy 10 : hauteur des constructions**

**10.1** - Sans préjudice des limitations découlant de l'application des articles UY 6 et UY 7, la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder **12 m**, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

## **article uy 11 : aspect extérieur**

### **Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme**

*Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.*

### **11.1 - Aspect des bâtiments**

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

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

### **11.2 - Clôtures**

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

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

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

### **article uy 14 : coefficient d'occupation des sols (c.o.s)**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

**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 où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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

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

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

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

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

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



## **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**

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 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas..

Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve, cumulativement

- qu'elle respecte un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;
- qu'elle comprenne 3 lots minimum ou qu'elle porte sur une superficie de 5 000 m<sup>2</sup>, à moins qu'elle ne porte sur une superficie insuffisante et restante de la zone ;
- que l'aménageur prenne en charge les travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires à son opération.

L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.

Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.

Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.

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

### **article 1au 3 : acces et voirie**

*Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.*

#### **article 1au 4 : desserte par les reseaux**

*Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.*

#### **article 1au 5 : caracteristiques des terrains**

*Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.*

#### **article 1au 6 : implantation par rapport aux voies et emprise publiques**

*Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.*

#### **article 1au 7 : implantation des constructions par rapport aux limites separatives de propriete**

*Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.*

#### **article 1au 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriete**

*Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.*

#### **article 1au 9 : emprise au sol**

*Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.*

#### **article 1au 10 : hauteur des constructions**

*Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.*

### **article 1au 11 : aspect extérieur**

*Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :*

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

### **article 1au 12 : stationnement**

#### **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.*

### **article 1au 13 : espaces libres et plantations**

*Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.*

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

### **article 1au 14 : coefficient d'occupation des sols (c.o.s)**

*Néant.*

## **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.**

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

### **article 2 au 1 : occupations et utilisations du sol interdites :**

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

### **article 2 au 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

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

### **article 2 au 3 : acces et voirie**

Néant.

### **article 2 au 4 : desserte par les reseaux**

Néant.

### **article 2 au 5 : caracteristiques des terrains**

Néant.

### **article 2 au 6 : implantation par rapport aux voies et emprise publiques**

Néant.

**article 2au 7 : implantation des constructions par rapport aux limites  
separatives de propriete**

Néant.

**article 2au 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux  
autres sur une même propriete**

Néant.

**article 2au 9 : emprise au sol**

Néant.

**article 2au 10 : hauteur des constructions**

Néant.

**article 2au 11 : aspect exterieur**

Néant.

**article 2au 12 : stationnement**

Néant.

**article 2au 13 : espaces libres et plantations**

Néant.

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

**article 2au 14 : coefficient d'occupation des sols (c.o.s)**

Néant.

**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 du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

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



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

## **article a 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2 et notamment :**

- Les lotissements de toute nature ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les installations et travaux divers, à l'exception des affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;

## **article a 2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

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

### **2.1 - Constructions :**

- Les constructions 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°3) et implantées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ressortant d'autres exploitations ;

- Les constructions 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, d'une part, à une distance n'excédant pas 100 m à compter du siège d'exploitation concerné.

Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.

D'autre part, ces habitations doivent être implantées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ressortant d'autres exploitations ;

### **2.2 - Réhabilitation, restauration, extension, changement de destination :**

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

.que les murs extérieurs et la toiture ne soient pas à l'état de ruine ; que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m<sup>2</sup> ;

.que cet aménagement soit réalisé dans le volume et les emprises initiales du

bâtiment existant; la construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB ;

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

**2.2.3. Sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement,** la restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, et qu'ils soit réalisés dans les volumes des bâtiments existants. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB ;

**2.2.4.** La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...

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

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

### **2.4 - Reconstruction :**

**2.4.1.** 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.

### **2.5 - Installations classées :**

**2.5.1.** Les installations classées liées à l'activité agricole ;

### **2.6 - Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial recensés sur les documents graphiques,**

sans être lié et nécessaire à l'activité agricole dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et : . que le changement de destination respecte les principales caractéristiques du bâtiment qui ont justifié son recensement ;

. que le bâtiment comporte l'essentiel des murs porteurs ;

. que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant à l'exception des extensions nécessaires à l'amélioration de l'habitat ; la construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB ;

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

**2.7.1.** Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement

des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

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

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

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

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

### **article a 3 - accès et voirie**

#### **3.1 - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire 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 subordonné 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.

#### **3.3 - Voirie**

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **article a 4 : desserte par les reseaux**

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

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

Le branchement est obligatoire.

### **4.2 - Assainissement :**

#### **4.2.1 - eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si elle est munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires 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 :**

- Dans les groupes d'habitations, 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 a 5 - caractéristiques des terrains**

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

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

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

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

## **article a 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

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

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

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

**7.2**- Les bâtiments d'élevage nouveaux, les stockages de fumier, de lisier et les silos devront respecter les règles d'éloignement prévues par l'article L.111-3 du code rural et les règles sanitaires en vigueur.

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

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

## **article a 9 - emprise au sol**

Néant.

## **article a 10 - hauteur des constructions**

### **10.1 - Bâtiments d'habitations :**

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

maximale de 0,80 m pourra être admise.

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

### **10.2 - Bâtiments techniques agricoles :**

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

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

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

## **article a 11 - aspect extérieur**

### **11.1 - Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 - Bâtiments d'habitations :**

#### **11.2.1 - Volumétrie**

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

#### **11.2.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie**

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

- Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.

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

#### **11.2.3 - Matériaux apparents et couleurs**

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

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

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

### **11.3 - Bâtiments techniques agricoles :**

Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

#### **11.3.1 Toiture**

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

#### **11.3.2 - Façades et pignons**

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

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

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

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

#### **11.4.1 - Bâtiments à caractère patrimonial**

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

Pour tout bâtiment recensé au titre du patrimoine local, en vertu de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques, 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 même code.

Pour ces bâtiments, les travaux de réhabilitation et de rénovation devront reprendre strictement les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

#### **11.4.2 - Clôtures :**

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

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

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

#### **11.4.4 - Réhabilitation**

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

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

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

#### **11.4.6. - Antennes et pylônes**

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

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

### **article a 12 - stationnement des véhicules**

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

### **article a 13 - espaces libres et plantations**

#### **13.1 - Espaces boisés classés**

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

#### **13.2 - Obligation de planter**

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

13.2.2 - La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure composées d'essences locales, de type bocagères.

13.2.3 - Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet



d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

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

### **article a 14 - possibilités maximales d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone (C.O.S.).

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

# **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA** **ZONE NH**

## **CARACTERISTIQUES GENERALES**

Les zones Nh correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, en espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatible avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

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

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

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

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

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

### **article nh 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

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

## **article nh 2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**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** - 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.

**2.2 - Réhabilitation, restauration, extension et changement de destination du bâti existant à la date d'approbation du PLU dès lors que ces opérations n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants à moins de 100 m de bâtiments agricoles en activité :**

2.2.1 - La réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel dès lors qu'elles sont localisées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire et :

- .que les murs extérieurs et la toiture soient en bon état ;
- .que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m<sup>2</sup> ;
- . que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ; la construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB;

2.2.2 - La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat dans la limite de 315 m<sup>2</sup> de SHOB dès lors que ces extensions s'implantent en direction opposée au rayon de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ; dans cette limite, les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m<sup>2</sup> de SHOB et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante.

L'édification d'une seule annexe limitée à **50** m<sup>2</sup> de SHOB, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

2.2.3 - La restauration et l'aménagement des bâtiments de caractère en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien et dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, dès lors qu'ils sont localisées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire et sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB ;

2.2.4 - Dans les périmètres sanitaires de 100 m, les changements de destination ne pourront donner lieu à des logements nouveaux, tant que la réglementation sanitaire en vigueur s'applique.

### **2.3 - Dans le secteur Nhc :**

En plus de ce qui est autorisé dans la zone Nh, les secteurs Nhc peuvent admettre des constructions nouvelles à usage d'habitation ou des constructions à usage artisanal dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante ;

### **2.4- Divers :**

2.4.1 - Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement ;

2.4.2 - La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ... ;

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

**Dans tous les secteurs :**

### **article nh 3 - accès et voirie**

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

### **article nh 4 - desserte par les réseaux**

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

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

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1 - eaux usées**

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

##### **4.2.2 - eaux pluviales**

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

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

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (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 - caractéristiques des terrains**

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de 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 7 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 séparatives de propriété**

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **2,00 m**.

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 même propriété**

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

## **article nh 9 – emprise au sol**

Sans objet.

## **article nh 10 – hauteur des constructions**

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

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

## **article nh 11 - aspect extérieur**

### **11.1 Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme**

*Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **11.2. - 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 : chênements, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

### **11.3. - Volumétrie**

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

### **11.4. - Ouvertures et ouvrages en saillie**

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

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

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

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

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

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie

avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit

en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes et de teintes soutenues.

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

#### **11.6. - Bâtiments à caractère patrimonial**

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

Pour tout bâtiment recensé au titre du patrimoine local, en vertu de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques, 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 même code. Pour ces bâtiments, les travaux de réhabilitation et de rénovation devront reprendre strictement les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

#### **11.7. - 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.

#### **11.8. - 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.

#### **11.9. - Réhabilitation**

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

### **article nh 12 - stationnement des véhicules**

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



## **article nh 13 - espaces libres et plantations**

### **13.1 - Espaces boisés classés**

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

### **13.2 - Obligation de planter**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **article nh 14 - possibilités maximales d'occupation des sols**

Cet article n'est pas réglementé.

# **CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL**

## **CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE NL :**

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

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

### **article nl 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

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

### **article nl 2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

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

**2.1** - Les constructions n'excédant pas **35 m<sup>2</sup> de SHOB** et les installations et équipements liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs ;

**2.2** - Les chemins piétonniers ni cimentés, ni bitumés 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.

**2.3** - 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 n1 3 - accès et voirie**

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

## **article n1 4 - desserte par les réseaux**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1 - eaux usées**

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

#### **4.2.2 - eaux pluviales**

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

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

- 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 n1 5 - caractéristiques des terrains**

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

## **article n1 6 - implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés

perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

### **article n1 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3,00 m**.

### **article n1 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **article n1 9 - emprise au sol**

**9.1 - Définition** : 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, ...*);

**9.2** - L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **20 m<sup>2</sup>** par rapport à la superficie du terrain d'assiette.

### **article n1 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 n1 11 - aspect extérieur**

#### **11.1 - Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme**

*Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

## **article n1 12 - stationnement des véhicules**

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

## **article n1 13 - espaces libres et plantations**

### **13.1 - Espaces boisés classés**

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

### **13.2 - Obligation de planter**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

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

### **article n1 14 - possibilités maximales d'occupation des sols**

Cet article n'est pas réglementé.

# **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

## **CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, à l'exception des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière. L'activité agricole peut s'y poursuivre.

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

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

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

### **article n 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

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

### **article n 2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

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

**2.1.** - 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.

**2.2** - La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du

type puits, four, croix et calvaires, ...

**2.3.** - Les constructions (*sauf celles destinées au logement*) et les installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière ;

**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, ...*) 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 - accès et voirie**

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

### **article n 4 - desserte par les réseaux**

Néant

### **article n 5 - caractéristiques des terrains**

Néant.

### **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 séparatives de propriété**

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

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

Néant

## **article n 9 - emprise au sol**

Néant

## **article n 10 - hauteur des constructions**

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

## **article n 11 - aspect extérieur**

### **11.1 - Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme**

*Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

## **article n 12 - stationnement des véhicules**

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

## **article n 13 - espaces libres et plantations**

### **13.1 - Espaces boisés classés**

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

### **13.2 - Obligation de planter**

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



composent.

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

### **article n 14 - possibilités maximales d'occupation des sols**

Néant.

# **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC**

## **CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone Nc correspond aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (article R.123-11 du Code de l'urbanisme), dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, notamment sous forme d'exploitation de carrières.

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

### **article nc 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

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

### **article nc 2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

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

- Les **constructions, installations et équipements** liés et nécessaires à l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, notamment l'exploitation de carrières ;
- Les **exhaussements et affouillements** liés et nécessaires à l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, notamment l'exploitation de carrières.

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

### **article nc 3 - accès et voirie**

Article non réglementé.

#### **article nc 4 - desserte par les réseaux**

*Article non réglementé.*

#### **article nc 5 - caractéristiques des terrains**

*Article non réglementé.*

#### **article nc 6 - implantation des constructions par rapport aux voies**

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

#### **article nc 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions autorisées au titre du présent chapitre s'implanteront en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives .

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

*Article non réglementé*

#### **article nc 9 - emprise au sol**

*Article non réglementé.*

#### **article nc 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 nc 11 - aspect extérieur**

*Article non réglementé.*

## **article nc 12 - stationnement des véhicules**

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

## **article nc 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.

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

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 nc 14 - possibilités maximales d'occupation des sols**

*Article non réglementé.*

# **ANNEXES**

# **LES ESPACES BOISES CLASSES**

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

## **I - APPLICATION DU CLASSEMENT :**

### **LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISÉS :**

- ➔ ... les BOIS, FORÊTS, PARCS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.
- ➔ ... des ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RÉSEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS **D'ALIGNEMENTS**.  
(C. urb., art. L. 130-1, al. 1<sup>o</sup> complété par la loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)

### **CRITÈRES POUR LE CLASSEMENT :**

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

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

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

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

- des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.

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

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

### **MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :**

## → TOUT MOTIF D'URBANISME :

- Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
- Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
- Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
- Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
- Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

## II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

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

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

**3 - D'ENTRAÎNER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT ;**

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

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

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

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

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

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

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

## **1 - PRINCIPE D'AUTORISATION PRÉALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :**

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

### **→ Exemples :**

- Les coupes d'éclaircies des futaies régulières prélevant 1/3 du volume existant sur pied au maximum ;
- Les coupes rases de peupleraies, sous réserve de reboisement à l'identique dans un délai de 5 ans;
- Les coupes définitives de résineux sous réserves de reboisement à l'identique dans les 5 ans ;
- Les coupes rases de taillis simple respectant les souches ;
- Les coupes rases de taillis sous futaie prélevant moins de 40 % du volume des réserves existantes ;
- Les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou



parasités).

## **2 - INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :**

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

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

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*

- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

→ En revanche, sont considérées comme compatibles :

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

## **3 - INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :**

→ **DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT :**

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

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

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

pâturage de forêt, etc...

→ Rejet de plein droit :

Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. 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.