

# REGLEMENT

  

## DU PLU

  

# DE SAINT-UNIAC

**Approuvé le 25 juin 2009**

**Modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2010**

**Modifié le 14 septembre 2012**



# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>NOTE LIMINAIRE .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1 Le règlement du P.L.U .....   | 4         |
| 2 Quelques définitions .....  | 5         |
| 1 <i>Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) .....</i>   | <i>5</i>  |
| 2 <i>Le Coefficient d'Emprise au Sol.....</i>   | <i>6</i>  |
| 3 <i>Les hauteurs d'immeuble .....</i>  | <i>6</i>  |
| 4 <i>Lotissements anciens.....</i>  | <i>7</i>  |
| 5 <i>Opérations groupées.....</i>   | <i>7</i>  |
| 6 <i>Unité foncière .....</i>   | <i>7</i>  |
| 7 <i>Fonds de parcelles .....</i>   | <i>7</i>  |
| 8 <i>Bâtiments annexes – Abris de jardin - Garages.....</i>   | <i>7</i>  |
| <br>  |           |
| <b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>  | <b>8</b>  |
| 1 Champ d'application.....  | 9         |
| 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols..... | 9         |
| 3 Division du territoire en zones.....  | 12        |
| 4 Adaptations mineures .....  | 15        |
| 5 Marges de reculement .....  | 15        |
| 6 Rappels.....  | 15        |
| <br>  |           |
| <b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>  | <b>16</b> |

|   |  |           |
|---|--|-----------|
| 1   | Dispositions applicables à la zone UE .....    | 17        |
| <b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b> |  | <b>27</b> |
| 1   | Dispositions applicables à la zone 1 AUe ..... | 30        |
| 2   | Dispositions applicables à la zone 1 AUL ..... | 37        |
| 4   | Dispositions applicables à la zone 2 AU .....  | 44        |
| <b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>   |  | <b>54</b> |
| <b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>  |  | <b>61</b> |
| <b>TITRE 4 : ESPACES BOISÉS CLASSES .....</b>                         |  | <b>69</b> |
| <b>TITRE 5 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....</b>                          |  | <b>72</b> |

# **NOTE LIMINAIRE**

# 1 LE REGLEMENT DU P.L.U.

---

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

## **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

**Article 1 :** Occupation et utilisation du sol admises.

**Article 2 :** Occupation et utilisation du sol interdites.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

**Article 3 :** Accès et voirie.

**Article 4 :** Desserte par les réseaux.

**Article 5 :** Caractéristiques des terrains.

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

**Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

**Article 9 :** Emprise au sol.

**Article 10 :** Hauteur des constructions.

**Article 11 :** Aspect extérieur - Clôtures.

**Article 12 :** Stationnement.

**Article 13 :** Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

## **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

**Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol.

**La section 1** définit ce qui est autorisé ou interdit.

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

**La section 3** définit les densités.

## **2 QUELQUES DÉFINITIONS**

---

### **1 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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

Ne sont pas comptées dans la surface hors oeuvre brute :

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

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

- 1.5** Lorsque l'application des règles de la section II du règlement de zone (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect des obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur

est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'Urbanisme (articles L 332-1 et suivants).

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

## **2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

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

## **3 LES HAUTEURS D'IMMEUBLE**

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

### Terrain plat ou de faible pente :

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

### Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie :

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

### Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-bas de la voie:

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

### Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies :

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



#### **4 LOTISSEMENTS ANCIENS**

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L 315-8 du Code de l'Urbanisme).

#### **5 OPERATIONS GROUPEES**

Une opération groupée est une opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

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

#### **6 UNITE FONCIERE**

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant l'ensembles des parcelles appartenant à un même propriétaire, non séparées par une autre propriété ou une emprise publique.

#### **7 FONDS DE PARCELLES**

Le fond de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Lorsque le fond de parcelle donne sur une voie, il est considéré comme façade sur voie et est alors soumis aux dispositions de l'article 6 de chaque zone.

#### **8 BATIMENTS ANNEXES – ABRIS DE JARDINS – GARAGES**

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Toute construction annexe de superficie inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup> est dénommée abri de jardin.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

T I T R E 1

**DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION.**

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

### **ARTICLE II PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

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

**L'Article R 111-2** (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998, art 2.), qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.

**L'Article R 111-3.2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**L'Article R 111-4** qui prévoit que 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être 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) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers, nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

**L'Article R 111-14.2** qui dispose que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**L'Article R 111-15** (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998, art 5.), d'après lequel le permis de construire peut être refusé ou être accordé 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 1<sup>er</sup> octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au *b* du deuxième alinéa de l'article R 122-22 du code de l'urbanisme.

**L'Article R 111-21** (D. n° 77-755 du 7 Juillet 1977, art. 14). 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.

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

**Les Articles L 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

**L'Article L 421-4** : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de **L'Article L 421-5** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après :

*"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 service public lesdits travaux doivent être exécutés".*

**Les Articles R 444-1 à 444-4** qui définissent les conditions d'implantations des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).

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

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

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

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

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

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

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

**3.4.** Sites archéologiques :

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

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

## ARTICLE III DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

### Zone U.E.

Cette zone correspond au centre bourg et aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent.

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

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

### Zone 1 A.U.

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

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

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

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

- Le secteur 1 A.U.e à vocation principale d'habitat,
- Le secteur 1 A.U.a à vocation exclusive d'activités,
- Le secteur 1 A.U.L à vocation principale d'équipements collectifs.

## Zone 2 A.U

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

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

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

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

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

- 3 **Les zones agricoles A** correspondent grosso-modo aux zones NC des anciens POS, et sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

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

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

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

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

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Np, de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées,
- Le secteur Nh, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisés, ainsi que les changements de destination des constructions.

## 5 **Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver :**

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

## **6 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts :**

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

### **ARTICLE IV ADAPTATIONS MINEURES**

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

### **ARTICLE V MARGES DE RECULEMENT**

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières.

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

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

L'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme ne s'applique à aucune route de la commune

### **ARTICLE VI RAPPELS**

#### **Clôtures**

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L 441.a du Code de l'Urbanisme).



### **Installations et travaux divers**

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable. Il s'agit :

- des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m<sup>2</sup> minimum de surface et de 2 m. minimum de profondeur ou de hauteur.

### **Coupes et abattages d'arbres**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés T.C. (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Permis de démolir**

Un permis de démolir est instauré pour les ensembles bâtis suivants :

- 

### **Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés T.C. (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés T.C., est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale ...).

### **Autres travaux**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret ...

### **Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires**

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000.

T I T R E 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

c h a p i t r e 1

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE U.E.**

## **ZONE U.E.**

### **CARACTERE DE LA ZONE U.E.**

La zone UE est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est équipée.

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

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

#### **Article U.E. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

##### **Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les installations classées soumises à autorisation.
7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

## Article U.E. 2

## OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

**Sont admises** les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UE1, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerce et de service,
- les aires de jeux et aires de stationnement de plus de 10 places,
- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UE- 1.

### **Sont admises sous conditions:**

- 1 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- 3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent règlement
- 4 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, sous réserve de l'application des dispositions 3 à 14 du présent règlement.
- 5 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

## **SECTION II            CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U.E. 3            ACCES ET VOIRIE**

#### **1.            Accès**

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

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

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

#### **2.            Voirie à créer**

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

Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres.

### **Article U.E. 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1.            Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2.            Assainissement**

##### **2.1.    Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

## 2.2. Eaux pluviales

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

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

## 3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

## Article U.E. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## Article U.E. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Equipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers d'hébergement*

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### ***Autres bâtiments***

Les constructions principales se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## **Article U.E. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

### ***Equipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers d'hébergement***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ***Autres bâtiments***

Les constructions principales peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative latérale aboutissant aux voies d'un seul coté ou des deux cotés; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales aboutissant aux voies; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être autorisées, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.



**Article U.E. 8                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article U.E. 9                    EMPRISE AU SOL**

Pour les constructions nouvelles, le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 0.4.

Il n'est pas fixé d'emprise maximale en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

**Article U.E. 10                  HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

***Equipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers d'hébergement***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

***Autres bâtiments***

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien deux niveaux.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

**Article U.E. 11                  ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

**1.            Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

## 2. Toitures

### ***Equipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers d'hébergement***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ***Autres bâtiments***

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Des matériaux contemporains tels que le zinc et le bac acier peuvent être autorisés. La pente des constructions à couvertures traditionnelles sera comprise entre 30° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les constructions à couvertures contemporaines.

Les toitures terrasses sont autorisés en dehors des corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; une couverture d'aspect et de tenue différents de celle de l'habitation principale est interdite.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les toitures de constructions à usage artisanal et commercial.

## 3. Clôtures

### ***Equipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers d'hébergement***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ***Autres bâtiments***

- en façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures minérales opaques n'excéderont pas 1,00 mètres.

Les clôtures végétales n'excéderont pas deux mètres de hauteur.

L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.
- Dans tous les cas l'utilisation de plaques béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

## Article U.E. 12 STATIONNEMENT

Conformément à la Loi relative à la lutte contre les exclusions, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement d'affectation:
  - Logements sociaux : une place de stationnement par logement.
  - Autres logements : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de construction hors oeuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation:

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
3. Constructions à usage de bureau:

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
4. Constructions à usage commercial:

Une surface de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente, au delà de 150 m<sup>2</sup>.
5. Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. construite.
6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

Trois places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
7. Modalités d'application:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

**Article U.E. 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 10% du terrain, dont les deux tiers d'un seul tenant.

**SECTION III            POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article U.E. 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

**T I T R E 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

## CARACTERES GENERAUX DES ZONES A.U

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

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

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » (Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme).*

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

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

### CARACTERE DES ZONES 1 A.U

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

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1 A.U 5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les coeurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

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

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différents secteurs portés au plan sont globalement proches de celles des zones urbaines de même vocation :

- règles de la zone UE pour la zone 1 A.U e,
- règles de la zone UA pour la zone 1 A.U a.
- les règles de la zone 1 A.U L sont spécifiques.

## **CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U**

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

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

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

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

## **ZONE 1 A.U e**

### **CARACTERE DES ZONES 1 A.U e**

La zone 1 A.U e a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

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

#### **Article 1 A.U e 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

##### **Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et commercial.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.



## **Article 1 A.U e 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

### **1. Sont notamment admises :**

Les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 AUe 2, et notamment les constructions à usage d'habitation, de bureau et de services liées aux habitations, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 1 A.U e 2.2.

### **2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

1. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 A.U e 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

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

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

#### **2. Voirie à créer**

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

## **Article 1 A.U e 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.      Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2.      Assainissement**

#### **2.1.    Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### **2.2.    Eaux pluviales**

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

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

Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs :  
décantage, déshuilage, dégraissage,... :

- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière.
- Lorsque la superficie totale desservie par l'opération est supérieure ou égale à 1 hectare.

### **3.      Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

## **Article 1 A.U e 5      SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE**

### ***Logements sociaux***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### ***Autres logements***

Un minimum de 5000 m<sup>2</sup> est exigé par opération. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'opération porte sur un reliquat de zone d'une superficie inférieure à ce seuil.

Un minimum de 1500 m<sup>2</sup> de SHON par hectare est imposé *(voirie et espaces publics compris)*.

## **Article 1 A.U e 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1      Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile.

- 6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

#### **Article 1 A.U e 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

##### 7.1 Constructions ou parties de constructions comportant un rez de chaussée :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

##### 7.2 Constructions ne comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à l'une au moins des limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m

##### 7.3 Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Article 1 A.U e 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article 1 A.U e 9      EMPRISE AU SOL**

Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 0.40.

## **Article 1 A.U e 10      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien deux niveaux.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3.50 mètres.

Toute construction nouvelle devra être édifée à + 0.20 mètre au dessus du niveau de l'axe médian de la chaussée au droit de la construction.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

## **Article 1 A.U e 11      ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

### **1.      Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

### **2.      Toitures**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Des matériaux contemporains tels que le zinc et le bac acier peuvent être autorisés. La pente des constructions à couvertures traditionnelles sera comprise entre 30° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les constructions à couvertures contemporaines.

Les toitures terrasses sont autorisés en dehors des corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m2 d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; une couverture d'aspect et de tenue différents de celle de l'habitation principale est interdite.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les toitures de constructions à usage artisanal et commercial.

### 3. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

### Article 1 A.U e 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Logements sociaux

Il n'est pas fixé de règles particulières.

2. Habitations collectives, y compris changement d'affectation (hors logements sociaux) :

- 1 place par logement ≤ 40 m<sup>2</sup>,
- 2 places par logement > 40 m<sup>2</sup>.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de construction hors oeuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.

4. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

5. Constructions à usage commercial:

Une surface de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente, au delà de 150 m<sup>2</sup>.

6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

**Article 1 A.U e 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15 % de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

Les dessouchages, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins et voies communales ou privées sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

**SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1 A.U e 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## **ZONE 1 A.U a.**

### **CARACTERE DES ZONES 1 AUa**

La zone 1 AUa est une zone naturelle non encore équipée.

Cette zone a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales.

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

#### **Article 1 AUa 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 – Les constructions à usage d'habitations.
- 2 – Les lotissements à d'autres usages qu'artisanal, commercial ou industriel.
- 3 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 4 – Installation et travaux divers : les affouillements et exhaussements du sol (article R 442-2 & C) lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.

## **Article 1 AUa. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

### **Sont admis sans conditions :**

1 – Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.

2 – Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.

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

### **Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières :**

1 – Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur et d'une profondeur n'excédant pas 2.00 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils ayant un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

3 – Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- Qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.
- Qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 AUa.3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

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

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



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

La création de sorties sur la route départementale devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire.

Les terrains devront également comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.

## **2 – Voirie**

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

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 5.00 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 10.00 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

## **Article 1 AUa.4                    DESERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 – Assainissement**

#### 2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Lorsque les terrains sont situés en contrebas du réseau collectif, leur raccordement par dispositifs individuels appropriés (pompe de relevage) est imposé.

## 2.2. – Eaux pluviales

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

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

Pour l'aménagement d'aires de stationnement un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage, ...

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage.

## 2.3. Réseaux divers

Les terrains sont desservis par les réseaux EDF et de téléphone.

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **Article 1 AUa 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

### **Article 1AUa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 A l'exception des constructions nécessaires à la desserte en réseaux et à la lutte contre l'incendie, toutes les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones d'implantation avec un retrait minimum de 6.00 mètres au moins de l'alignement.

Les pignons et faîtages des constructions seront tous orientés côté voie interne.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en alignement, soit en recul de 3.00 mètres par rapport à l'alignement.

**Article 1 AUa 7                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative latérale aboutissant aux voies doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 6.00 mètres.

7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3.00 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Article 1AUa 8                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article 1AUa 9                    EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40% de la surface des terrains.

**Article 1AUa 10                    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulant, ... ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, ...

Les sous-sols sont interdits.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 10.00 mètres au faîtage ou à l'acrotère,
- 7.00 mètres à l'égout.

Dans tous les cas un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

**Article 1AUa 11                    ESPECT EXTERIEUR – PLANTATIONS – CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'une haie bocagère éventuellement doublées d'un grillage.

L'utilisation des couleurs vives sont interdites sur les grandes masses.

Les bardages métalliques sont autorisés s'ils ne sont pas majoritaires sur les façades.

#### **Article 1 AUa 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

1. Constructions à usage de bureau :  
une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
2. Constructions à usage commercial :  
une place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de vente, au-delà de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
3. Constructions à usage artisanal :  
5 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N construite.
4. Autres règles :  
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.  
  
Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

#### **Article 1 AUa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A l'intérieur des surfaces privatives, il est imposé : soit un arbre de haut jet pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 25% de la superficie d'unité foncière non bâtie.

Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un sujet pour 4 emplacements.

Les aires de stockage ou de dépôt internes à chaque lot devront obligatoirement être masqué par un écran végétal d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 75% de plants à feuillage persistant. La hauteur à taille adulte devra être de 2.00 mètres au moins.

Les dessouchages, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins et voies communales ou privées sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPTION DU SOL**

#### **Article 1AUa 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

# ZONE 1 A.U L

## CARACTERE DE LA ZONE 1 A.U L

La zone 1 A.U L est une zone accueillant des équipements et constructions de plein air et de loisirs.

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

### Article 1 A.U L 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U L 1, et notamment :

- 1 Les carrières.
- 2 Les caravanes isolées.
- 3 Le camping hors terrains aménagés.
- 4 Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts.

### Article 1 A.U L 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

**Sont admis sans conditions :**

1. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris leurs installations et constructions annexes.
2. Les clôtures.
3. Les coupes et abattages d'arbres.
4. Les défrichements.
5. Les constructions légères, installations et aménagements à usage de loisirs.
6. Les constructions :
  - à usage d'équipements collectifs, notamment celles liées aux installations et équipements techniques nécessaires à la mise en place des réseaux divers desservant la zone (transformateurs, stations de pompage ou de traitement, ouvrages particuliers, ...);

- à usage de stationnement.

#### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

- 1 Les installations et travaux divers (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public ; aires de stationnement ouvertes au public ; affouillements et exhaussements de sols) liées directement à l'opération, sauf les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 2 Les constructions à usage d'habitation directement liées à la destination de la zone, quelles soient individuelles ou groupées.
- 3 Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de service directement liées à la destination de la zone.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 A.U L 3 ACCES ET VOIRIE.**

#### **1. Accès**

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

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

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

#### **2. Voirie**

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour.

## **Article 1 A.U L 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1.        Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2.        Assainissement**

#### **2.1. -    Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

#### **2.2.     Eaux pluviales**

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

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

Pour l'aménagement d'aires de stationnements imperméabilisées de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

### **3.        Réseaux divers**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

## **Article 1 A.U L 5            SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.**

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).



**Article 1 A.U L 6            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait minimum de 35 mètres de l'axe de la route départementale,
- Voie communale n° :
  - à l'alignement pour les opérations non groupées ;
  - sans règle particulière pour les opérations groupées.
- il n'est pas fixé de règle pour les autres voies.

**Article 1 A.U L 7            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Lorsqu'il n'est pas implanté en limite séparative latérale aboutissant aux voies, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative latérale aboutissant aux voies doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les opérations groupées.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

**Article 1 A.U L 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article 1 A.U L 9            EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article 1 A.U L 10          HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale des bâtiments à usage de commerce, mesurée à l'acrotère ou à l'égout, est de 6 mètres.

La hauteur maximale des enseignes, qu'elles soient liées au bâtiment ou détachées, est de 6 mètres : dans tous les cas, l'enseigne ne devra pas dépasser le point le plus élevé du bâtiment sur lequel elle est fixée.

La hauteur maximale des autres bâtiments, mesurée à l'acrotère ou à l'égout, est de 8 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

#### **Article 1 A.U L 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'une haie bocagère éventuellement doublées d'un grillage.

L'utilisation des couleurs vives sont interdites sur les grandes masses.

Les bardages métalliques sont autorisés s'ils ne sont pas majoritaires sur les façades.

#### **Article 1 A.U L 12 STATIONNEMENT.**

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

#### **Article 1 A.U L 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Dans les espaces verts, les plantations existantes seront conservées ou bien déplacées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, et suivie d'une éventuelle replantation au titre de compensation. Les aires de stockage ou de dépôt internes à chaque lot devront obligatoirement être masqués par un écran végétal.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1 A.U L 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## ZONE 2 A.U

### CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

La zone 2 A.U est une zone non équipée, dont la vocation est l'urbanisation. L'urbanisation de la est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs.

Cette zone comprend un secteur indicé « i », correspondant au secteur inondable : le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (*PPRI*) est joint en annexe du présent règlement et se superpose au règlement de la zone.

La zone 2Au compte plusieurs secteurs :

- 2 AU a zone à vocation principale d'activités
- 2 AU e zone à vocation principale d'habitats
- 2 AU L zone à vocation principale d'équipement, touristique et de loisirs

Le règlement de la zone 2 AU vaut pour chacun de ces secteurs.

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

### Article 2 A.U 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 A.U 2, et notamment les occupations et utilisations du sol qui rendraient impropres l'urbanisation ultérieure de la zone.

## **Article 2 A.U 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

**Sont admises**, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'urbanisation future à des fins urbaines :

- 1 La reconstruction après sinistre, l'extension plafonnée à 200 m<sup>2</sup> de SHON, l'aménagement de toutes constructions existantes, ainsi que la construction d'annexes, et sans création de logement supplémentaire.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- 3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 4 La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes : limitée à 60 m<sup>2</sup> de SHOB et à moins de 25 m maximum de l'habitation.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2 A.U 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

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

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

#### **2. Voirie à créer**

Sans objet.

### **Article 2 A.U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## **2. Assainissement**

### **2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### **2.2. Eaux pluviales**

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

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

## **3. Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

### **Article 2 A.U 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE**

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...),

### **Article 2 A.U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions autorisées se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### **Article 2 A.U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale aboutissant aux voies à l'autre,

- soit en limite séparative latérale aboutissant aux voies d'un seul côté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative latérale aboutissant aux voies doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Article 2 A.U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article 2 A.U 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant le coefficient maximal d'emprise au sol.

#### **Article 2 A.U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout, est fixée à 6 mètres ou bien 2 niveaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de garage, mesurée au faîtage, est fixée à 3,50 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

#### **Article 2 A.U 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

#### **Article 2 A.U 12 STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article 2 A.U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les dessouchages, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins et voies communales ou privées sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 2 A.U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

T I T R E 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE**



## CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A :

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend un sous secteur Ap par principe inconstructible

### Rappel de l'Article L111-3 du code rural

*LOI no 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux*

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

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

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

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

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

### Article A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A. 2.

### Article A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

#### Zone A

#### Zone A

##### ***Sont admises sans conditions :***

1. Les constructions et installations, directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que les bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage, ...

##### ***Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :***

1. Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, au regard de la nature de l'activité agricole existante et de son importance, sous réserve :
  - a. que ces constructions soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou technique justifiée, une distance supérieure pourra être admise.
  - b. en cas de construction d'un logement de fonction neuf, ce logement de fonction sera situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricole, exception faite des gîtes et des logements de fonction de ces autres sièges agricoles.
  - c. en cas de logement de fonction issu d'un changement de destination d'un bâtiment existant en pierre et ou en terre et présentant un intérêt architectural, ce logement de fonction doit être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricoles, exception faite des gîtes et des logements de fonction de ces autres sièges agricoles.
  - d. dans la limite d'un seul logement par siège d'exploitation nécessitant une présence permanente. Il pourra être autorisé un second logement de fonction sous la forme d'un local de gardiennage à condition qu'il soit adossé à un bâtiment agricole et qu'il ne dépasse pas une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>.
  - e. d'une emprise au sol limitée à 150m<sup>2</sup>,
2. Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette, ...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
3. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
4. Les reconstructions des constructions non agricoles après sinistre, sous réserve du respect du volume et emprise initiaux.

5. Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, les fermes auberges, les locaux destinés à la localisation des produits du terroir ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités protégées dans la zone, et sous réserve qu'ils constituent le prolongement d'une exploitation agricole.
6. Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles.

## **Zone Ap**

### ***Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :***

1. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
2. La construction par transfert (déplacement) et l'extension de bâtiments et installations existants sur le siège d'exploitation à la date d'approbation du PLU, que le bâtiment soit initialement implanté dans la zone Ap ou toute autre zone, sous réserve :
  - a. d'être implanté à moins de 50 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation existant à la date d'approbation du PLU,
  - b. de ne pas être destiné à l'hébergement des animaux,
  - c. sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux de plus de 30%

## **SECTION II                    CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A. 3                    ACCES ET VOIRIE.**

#### **Secteur A**

##### **1.            Accès**

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

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

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

##### **2.            Voirie**

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## Secteur Ap

Sans objet

### Article A. 4 DESSERTER PAR LES RESEAUX.

#### Secteur A

##### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

##### 2. Assainissement

###### 2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis.

###### 2.2. Eaux pluviales

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

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

##### 3. Réseaux divers

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## Secteur Ap

Sans objet

### Article A. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.

#### Secteur A

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

### Secteur Ap

Sans objet

## Article A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

### Secteur A

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

|              | Habitations et autres installations | Bâtiments agricoles |
|--------------|-------------------------------------|---------------------|
| RD           | 35 m                                | 35 m                |
| Autres voies | 15 m                                | 15 m                |

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Cette disposition ne s'applique pas non plus en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

## Article A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

### Zone A et secteur Ap

7.1 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 la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.  
En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.  
Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Article A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

**Secteur A**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Secteur Ap**

Sans objet

**Article A. 9 EMPRISE AU SOL.**

**Zone A et secteur Ap**

L'extension des logements de fonction sont autorisées dans la limite de 40% de l'emprise au sol initiale + 20m<sup>2</sup> dans une limite maximale d'extension de 60m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.  
L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 30 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 150 m<sup>2</sup>

**Article A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**Zone A et secteur Ap**

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage.

Autres constructions : la hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres.

**Article A. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

**Zone A**

## **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

## **2. Toitures**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Des matériaux contemporains tels que le zinc et le bac acier peuvent être autorisés. La pente des constructions à couvertures traditionnelles sera comprise entre 30° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les constructions à couvertures contemporaines.

Les toitures terrasses sont autorisés en dehors des corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; une couverture d'aspect et de tenue différents de celle de l'habitation principale est interdite.

Il n'est pas fixé de règle de toiture pour les constructions à usage autre que l'habitation et annexes : les matériaux utilisés devront toutefois s'harmoniser avec l'environnement.

## **3. Clôtures**

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

### **Secteur Ap**

Sans objet

## **Article A. 12 STATIONNEMENT.**

### **Zone A**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **Secteur Ap**

Sans objet.

**Article A. 13                    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

**Zone A**

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

Les dessouchages, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins et voies communales ou privées sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

**Secteur Ap**

Sans objet.

**SECTION III                    POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article A. 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

**Zone A**

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

**Secteur Ap**

Sans objet.



**T I T R E 5**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE NATURELLE**

## CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme) :

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone comprend un secteur indicé « i », correspondant au secteur inondable : le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) est joint en annexe du présent règlement et se superpose au règlement de la zone.

La zone naturelle comprend trois secteurs :

- Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages, et/ou recouvrant une partie des zones humides inventoriées,
- Le secteur Nh, où l'habitat et quelques activités sont autorisés sous certaines conditions et comprenant :
  1. le sous secteur Nh1 où les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées
  2. le sous secteur Nh2 où les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.
- Le secteur Ni, correspondant à la zone inondable

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

### Article N. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

#### Tous secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N. 2, et notamment en zone Np les constructions et les affouillements et exhaussements de sol en zone Ni Np.

## Article N. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

### 1 Sont admises sans conditions :

#### Tous secteurs

- 1 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 2 Les infrastructures routières.

### 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

#### Secteur Nh1

- 1 Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

#### Secteur Nh1 et Secteur Nh2

- 1 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.
- 2 La reconstruction des bâtiments en ruine, y compris leur changement de destination.
3. **En secteur Nh1**, le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :
  - qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
  - de préserver le caractère originel (forme du bâti) ;
  - que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;
  - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau);
4. **En secteur Nh2**, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :
  - qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
  - de préserver le caractère originel (forme du bâti) ;
  - que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;
  - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau);
- 5 Les équipements et aménagements légers de loisirs tels que : aires de jeux, terrains de sports, sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte,... ;

- 6 Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité. Toute construction de nouveau logement sera intégrée au corps du bâtiment d'activités.
- 8 La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
- 9 La construction d'abris de jardin et d'annexes liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
- 10 Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14.
- 11 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, les fermes auberges et les locaux destinés à la commercialisation des produits de terroir, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités protégées dans la zone.
- 12 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.
- 13 Les centres équestres ainsi que leurs structures d'hébergement qui leur sont liées, si ces structures sont réalisées dans des bâtiments anciens.

#### **En secteur Np**

- 1 Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).
- 2 Les équipements et aménagements légers de loisirs tels que : aires de jeux, terrains de sports, sentiers piétons, parcours de santé, chemins de découverte, y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 150 m².
- 3 Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que leur création ne nécessite ni affouillement, ni exhaussement de sol.

#### **En secteur Ni**

- 1 Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels que la réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).

## **SECTION II                    CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N. 3            ACCES ET VOIRIE.**

#### **Tous secteurs**

##### **1.            Accès**

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

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

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

##### **2.            Voirie**

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

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article N. 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **Tous secteurs**

##### **1.            Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

##### **2.            Assainissement**

###### **2.1.        Eaux usées**

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis.

###### **2.2.        Eaux pluviales**

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

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

### **3. Réseaux divers**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **Article N. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.**

##### **Tous secteurs**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article N. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

##### **Tous secteurs sauf Nh**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

|              | Habitations et autres installations | Bâtiments agricoles |
|--------------|-------------------------------------|---------------------|
| RD           | 35 m                                | 35 m                |
| Autres voies | 15 m                                | 15 m                |

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Cette disposition ne s'applique pas non plus en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

## Secteur Nh

Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Toutefois, dans le cas d'immeubles déjà construits, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée selon le même alignement pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.

Dans le cas où le garage n'est pas compris dans le corps d'habitation, il sera implanté à au moins 5 m de l'alignement.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### **Article N. 7                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

#### **Tous secteurs**

- 7.1      Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait de 3 mètres de ces dernières.
- 7.2      Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Article N. 8                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

#### **Tous secteurs**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article N. 9                    EMPRISE AU SOL.**

#### **En zonage Nh1 et Nh2**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 80m<sup>2</sup> par habitation à la date d'approbation du PLU.

L'extension des habitations existantes et des habitations issues d'un changement de destination est limitée à 40% de l'emprise au sol initiale + 20m<sup>2</sup> dans une limite maximale d'extension de 60m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

## **En secteur Np**

L'emprise au sol maximale des constructions et équipements sportifs, et des bâtiments nécessaires à leur exploitation, est fixée à 150 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est fixée à 80m<sup>2</sup>.

### **Article N. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

#### **Tous secteurs sauf Ni**

La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage agricole.

### **Article N. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

#### **Tous secteurs**

#### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

#### **2. Toitures**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Des matériaux contemporains tels que le zinc et le bac acier peuvent être autorisés. La pente des constructions à couvertures traditionnelles sera comprise entre 30° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les constructions à couvertures contemporaines.

Les toitures terrasses sont autorisés en dehors des corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; une couverture d'aspect et de tenue différents de celle de l'habitation principale est interdite.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les toitures de constructions à usage autre que l'habitation.



### **3. Clôtures**

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

#### **Article N. 12 STATIONNEMENT.**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### **Article N. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

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

Les dessouchages, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins et voies communales ou privées sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

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

**T I T R E 6**

**DISPOSITIONS RELATIVES  
AUX ESPACES BOISES CLASSES**

# ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan d'Occupation des Sols en espaces boisés classés.

Lorsqu'un terrain classé est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au Plan d'Occupation des Sols.

## **Article 1 DISPOSITIONS GENERALES.**

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés, figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

## **Article 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES.**

1. La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice du deuxième alinéa de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après aura été accordé :

Pour sauvegarder les bois et parcs, et en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs, et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les Communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme, peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols approuvé ou rendu public, comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet, n'a pas de date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé, n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, a une date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Les Communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

2. La portion de terrain rendue éventuellement constructible après application de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux règles d'urbanisme régissant la zone dans laquelle est inclus le terrain classé, si cette zone est une zone U ou une zone 1 N.A.

T I T R E 7

**DISPOSITIONS RELATIVES  
AUX EMPLACEMENTS RESERVES**

## EMPLACEMENTS RESERVES

### Article 1.

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

### Article 2.

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

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

### Article 3.

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

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

**ANNEXE**  
**REGLEMENT DU P.P.R.I**  
**Plan de Prévention des Risques Inondation**