

# HIREL

# Plan

# Local

# d'Urbanisme

*Dossier modifié – janvier 2012*

## REGLEMENT LITTERAL

<p><b>atelier du CANAL</b> Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES Cedex Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01</p>		<p><b>Arrêté le : 12 juillet 2006</b></p> <p><b>Approuvé le : 10 juillet 2008</b></p>
<p><b>MODIFICATIONS</b></p> <p><b>Modifications et révision simplifiée – Avril 2011</b> (Prigent &amp; Associés)</p> <p><b>Mise en compatibilité aménagement RD7 – janvier 2012</b></p>	<h1>6</h1>	

## Sommaire

**Définitions**

page 3

page 6

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

page 7

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

page 7

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

page 7

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

page 7

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

page 8

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

page 9

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

page 9

ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

page 9

ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

page 9

ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

page 9

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

page 10

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

page 10

ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

page 10

ARTICLE 8 - CHEMINS PIETONS

Page 10

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

page 11

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

page 12

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

page 18

**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH**

page 24

**CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL**

page 30

**CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UPb**

page 34

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

page 39

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU**

page 40

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

page 42

<b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	page 43
<b>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</b>	page 44
<b><u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b>	
<b>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH</b>	page 51
<b>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL</b>	page 57
<b>CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</b>	page 59
<b>CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NR</b>	page 60
<b><u>ANNEXES</u></b>	page 66

**DÉFINITIONS :**

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

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

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

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

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

**SHOB / SHON** (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) : 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. La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus ;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles [R. 111-18-2](#), [R. 111-18-6](#), ou aux articles [R. 111-18-8](#) et [R. 111-18-9](#) du code de la construction et de l'habitation.

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.

**EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, paras-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...

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

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

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

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

**FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

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

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

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

### **LIMITES SEPARATIVES** :

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

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

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

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

**LOTISSEMENTS ANCIENS** : Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, 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.

**PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION** : Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

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

**UNITE FONCIERE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16.

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

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

**VOLUMETRIE** : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**.

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**A) - Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme : il s'agit des articles R. 111-2 ; R. 111-4 ; R. 111-15 et R. 111-21**

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

→ Art. L.111- 10 ; Art. L.421- 3 ; Art. L.421- 4 ; Art. L.421- 5 ; Art. R.443- 9

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

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

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

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

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

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations, soumis aux autorisations ou déclarations diverses prévues par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou déclarations sont délivrées après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

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

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

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

On distingue :

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

**LES ZONES AGRICOLES** :

**LES ZONES NATURELLES** :

**Le plan indique par ailleurs :**

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

*Cf. annexe en fin de règlement*

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

*Cf. annexe en fin de règlement*

**Les éléments du paysage** : Le règlement graphique comporte des éléments repérés au titre de la loi "Paysage" traduite au 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : il s'agit principalement des haies, des vergers et chemins piétons. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères et les vergers, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné (la haie, le verger ou le chemin). Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une **autorisation préalable** en mairie.

**CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL****ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL**

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

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

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

**ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES**

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

**ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE**

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

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

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

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

**ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

**ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR**

En application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme : Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir au titre des articles L. 421-3 et R. 421.27 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU**

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. : ***toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone humide concernée ou au cours d'eau, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et cours d'eau, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, ...***

**ARTICLE 8 - CHEMINS PIETONS**

Les chemins piétons sont repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, concernant ces chemins, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du chemin concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

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

**CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC****CARACTERISTIQUES GENERALES**

D'une manière générale, la zone UC correspond aux parties agglomérées traditionnelles (*centre-bourg de Hirel et Vildé-la-Marine*). Elle est caractérisée par un tissu urbain dense, généralement homogène et continu ou semi-continu.

Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique de quartier, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

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

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

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (*Cf. Annexe en fin du présent règlement*).

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

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2 ;

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

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- ***Les aménagements liés et nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'amélioration des infrastructures routières dès lors que l'opération fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.***
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

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

### ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

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

**4.2.2. - Eaux pluviales** : En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être dirigées vers le réseau d'assainissement. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

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

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

## ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

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

**6.1 - Principe** : Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation de la construction principale se fera à l'alignement (limite d'emprise) ou selon l'implantation (façade) définie par une ou des constructions avoisinantes afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

### 6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- Pour les **constructions secondaires et constructions annexes**, des implantations différentes pourront être autorisées à plus de 5 m par rapport à l'alignement.

- Pour les **constructions principales ou autres en cœur d'îlot**, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, l'article 6 ne s'applique pas. Dans ce cas, il n'y a que des limites séparatives au terrain.

- Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas les cas précédemment évoqués, pourront être autorisées sans réduire le retrait existant par rapport à l'emprise publique sauf si le projet vise à se conformer à la règle fixée en 6.1.

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

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

**7.1. Principe** : Lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la (les) limite(s) parcellaire(s), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette (ces) limites(s), doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

### 7.2. Dispositions alternatives :

- Pour **les annexes**, la distance minimale pourra être de 1.50 m.

- **Les extensions des constructions existantes**, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des constructions existantes sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative.

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

Article non réglementé.

#### ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

#### ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

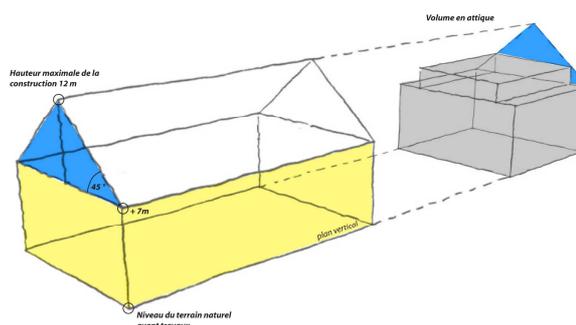
**10.1** - La hauteur du plancher du rez-de-chaussée de construction ne pourra excéder de 0,70 m le terrain naturel avant travaux.

##### **10.2 - Hauteur des constructions principales :**

. La **hauteur** d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes, **significatives, de qualité et en bon état**. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

. Si les dispositions ci-dessus ne peuvent être respectées, la hauteur des constructions principales devra respecter les données suivantes : **la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe** déterminé de la manière suivante :

- une hauteur maximale de **12 m** au point le plus haut de la construction ;
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de **7 m** à compter du terrain naturel avant travaux et un plan incliné à **45°** à compter du sommet de ce plan vertical.



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

##### **10.2 - Cas particulier :**

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

### 10.3 - Volumes secondaires et annexes :

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

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Généralités** : Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

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

### 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

**11.2.1 - Toitures** : L'emploi de la tuile est interdit.

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

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

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

La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 2,00 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

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

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

**11.6 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

## ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

**12.1 - Généralités** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

## ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

**13.2 - Espaces verts - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 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 autorisation préalable en mairie.

**13.3 - Espaces libres :**

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

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

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

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

*Il n'y a pas de COS.*

**CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UE correspond aux extensions des centres-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire.

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

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

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

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (*Cf. Annexe en fin du présent règlement*).

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

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;

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

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;

- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

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

### ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

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

**4.2.2. - Eaux pluviales** : En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être dirigées vers le réseau d'assainissement. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

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

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

## ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

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

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

6.1.1 : Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation de la construction principale se fera selon l'implantation (façade) définie par une ou des constructions avoisinantes afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

6.1.2 : En l'absence de bâti avoisinant, la construction principale s'implantera à l'alignement ou en retrait de 10 m maximum par rapport à l'emprise publique.

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

La construction principale s'implantera à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'emprise publique.

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

- **Pour les constructions secondaires ou les annexes**, des implantations différentes pourront être autorisées à plus de 5 m par rapport à l'alignement.

- Pour les **constructions principales ou autres en cœur d'îlot**, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, l'article 6 ne s'applique pas. Dans ce cas, il n'y a que des limites séparatives au terrain.

- Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas les cas précédemment évoqués, pourront être autorisées sans réduire le retrait existant par rapport à l'emprise publique sauf si le projet vise à se conformer à la règle fixée en 6.1.

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

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

**7.1. Principe** : Lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la (les) limite(s) parcellaire(s), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus

proche de cette (ces) limites(s), doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

### 7.2. Dispositions alternatives :

- Pour **les annexes**, la distance minimale pourra être de 1.50 m.
- **Les extensions des constructions existantes**, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des constructions existantes sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative.
- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

Article non réglementé.

## ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des **bâtiments annexes** liés aux habitations, à l'exception des garages, ne devra pas excéder **20 m<sup>2</sup>**.

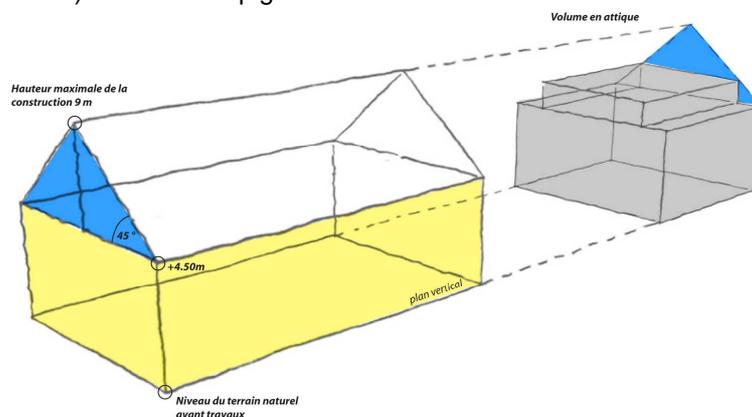
## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** - La hauteur du plancher du rez-de-chaussée de construction ne pourra excéder de 0,70 m le terrain naturel avant travaux.

### 10.2 - Hauteur des constructions principales :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante :

- une hauteur maximale de **9 m** au point le plus haut de la construction ;
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de **4,50 m** à compter du terrain naturel avant travaux et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons.



### 10.2 - Cas particulier :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction,

pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

### 10.3 - Volumes secondaires et annexes :

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

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Généralités :** Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

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

### 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

**11.2.1 - Toitures :** L'emploi de la tuile est interdit.

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

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

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

La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 2,00 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

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

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

**11.6 - Locaux et équipements techniques :** Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

## ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

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

## ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

**13.2 - Espaces verts - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 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 autorisation préalable en mairie.

**13.3 - Espaces libres :**

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

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

- Il sera exigé, **pour les opérations d'ensemble** (lotissement et opération groupée d'au moins 10 lots ou 10 logements), l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements avec un minimum de 10% d'espaces verts sur la surface totale de l'opération.

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

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

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

*Article non réglementé.*

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

La zone UH correspond aux secteurs bâtis localisés dans l'espace rural, correspondant aux «écarts». Elle peut admettre également des constructions à usage d'activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

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

Les constructions antérieures au XX<sup>ème</sup> siècle et les constructions recensées pour leur intérêt architectural ou patrimonial, sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Pour ces constructions, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage artisanal dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante, en s'intégrant dans le paysage et l'environnement et sous réserve d'être situées à plus de 100 m de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire ;
- La réhabilitation, le changement de destination et l'extension des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et d'être situées à plus de 100 m de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire ;
- La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leurs extensions. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devront pas empiéter sur le périmètre sanitaire de bâtiments ou d'installations générateur de nuisances. Si l'extension concerne une construction déjà située dans le périmètre sanitaire, l'extension s'implantera à l'opposée du bâtiment ou de l'installation générateur de nuisances. ;
- La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve que leur aspect ne dénature pas le caractère des lieux ;
- Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales compatibles avec le voisinage de l'habitat, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement ;
- Les piscines couvertes ainsi que les constructions liées, nécessaires à l'abri des installations techniques ;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

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

### ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

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

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

**4.2.2. - Eaux pluviales** : En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être dirigées vers le réseau d'assainissement. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de

stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

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

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

#### ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile** : Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation de la construction principale se fera selon l'implantation (façade) définie par une ou des constructions avoisinantes afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

**6.2 - Autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : La construction principale s'implantera à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'emprise publique.

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

- **Les constructions secondaires ou les annexes** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m à compter de l'alignement. Dans le cas d'indications graphiques (destinées au bâti principal), l'implantation des constructions secondaires ou les annexes se fera au niveau ou en retrait de celles-ci.

- Pour les **constructions principales ou autres en cœur d'îlot**, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, l'article 6 ne s'applique pas. Dans ce cas, il n'y a que des limites séparatives au terrain.

- Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas les cas précédemment évoqués, pourront être autorisées sans réduire le retrait existant par rapport à l'emprise publique sauf si le projet vise à se conformer à la règle fixée en 6.1.

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

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

**7.1.** Lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la (les) limite(s) parcellaires(s), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette (ces) limites(s), doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

**7.2. Dispositions alternatives :**

- Pour **les annexes**, la distance minimale pourra être de 1.50 m.
- **Les extensions des constructions existantes**, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des constructions existantes sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative.
- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

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

**ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **50%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

**ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Construction principale :** La **hauteur** d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes, **significatives, de qualité et en bon état**. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

**10.2 - Volumes secondaires et annexes :**

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

**ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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

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

**11.3 - Ouvertures et ouvrages en saillie** : Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

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

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

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

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

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

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

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

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

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

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

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

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

### **ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre

du 7° de l'article L.123-1 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 autorisation préalable en mairie.

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

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

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

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

Le C.O.S est fixé à **0,40**.

**CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL****CARACTERISTIQUES GENERALES**

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

La zone UL comprend le secteur ULc, ayant vocation à accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires au camping et caravanning.

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

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

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

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

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

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

Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les dépôts de véhicules ;

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

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

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

- Les constructions, installations ou équipements à usage sportif, touristique et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux.
- **Dans le secteur ULc exclusivement** : les constructions, installations et équipements liés et nécessaires au camping et caravanning.

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

### ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

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

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

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

**4.2.2. - Eaux pluviales** : En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être dirigées vers le réseau d'assainissement. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

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

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

#### ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

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

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions s'implanteront en **retrait de 8 m minimum**, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

**7.1** - Si la construction ne s'implante pas en **limite séparative**, elle doit s'en écarter d'une **distance d'au moins 5 m**.

**7.2** - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des constructions existantes., dès lors qu'elles ne réduisent pas la distance existante par rapport aux limites séparatives.

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

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

#### ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

#### ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder **12 m** ;

#### ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

##### **11.1 - Généralités :**

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

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,

- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### 11.3 - Clôtures

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

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

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

### 11.6 - Locaux et équipements techniques

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

## ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

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

## ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

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

*Article non réglementé.*

**CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UPb****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UPb correspond à la zone d'activités liées et nécessaires à la conchyliculture. Seules sont autorisées les installations (type bassins) liées et nécessaires à l'activité d'exploitation conchylicole.

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

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

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

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

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

De manière générale, la zone UPb admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dès lors que toutes dispositions sont prévues pour leur intégration dans le site, les paysages et l'environnement :

- Les aires à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations ou équipements liés et nécessaires à l'activité conchylicole ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

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

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

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

**3.2 - Desserte en voirie :**

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

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

**ARTICLE UPb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux structurants seront réalisés par l'aménageur, les raccordements sont obligatoires, les rejets devront être conformes à la norme Européenne de pré-traitement des effluents. Les branchements seront effectués sur les boîtes prévues à cet effet et les liaisons sont obligatoirement souterraines.

**4.1 - Alimentation en eau potable :**

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

- Le branchement est obligatoire.

**4.2 - Assainissement :**

4.2.1 - L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des activités conchylicoles et des activités liées à celles-ci, et l'assainissement de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit au travail, ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

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

**4.2.3 - Eaux résiduaires artisanales ou industrielles :**

- Les eaux résiduaires des activités conchylicoles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux autres eaux résiduaires.

- Si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un pré-traitement approprié sera exigé.

- Les eaux résiduaires artisanales ou industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées directement au milieu naturel dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et s'il n'existe pas de réseau pluvial dans ou à proximité de la zone.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

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

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

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

#### **4.3 - Autres réseaux :**

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

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

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

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

La surface et la forme des terrains, devront prendre en compte et respecter les orientations d'aménagement afférentes pour la zone, de manière à occuper l'espace de façon optimale pour les activités conchylicoles et dans le respect de l'économie des sols.

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

A défaut d'orientations d'aménagement spécifiques ou d'indications graphiques portées sur les plans, les constructions et installations éventuellement autorisées, s'implanteront en **retrait minimum de 10 m**, à compter de l'alignement des routes départementales et **5 m au moins** des autres voies.

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

**7.1** - Lorsque les constructions et installations éventuellement autorisées, ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

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

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

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UPb 9 : EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UPb 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE UPb 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES****11.1 - Généralités :**

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

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

**11.2 - Clôtures :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Elles peuvent être constituées de haies vives d'essences locales, et pourront être doublées d'un grillage plastifié vert tendu sur poteaux métalliques. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

- Sont interdits :
- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
  - les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,

Toutefois, les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

**11.3 - Stockages :**

Les stockages extérieurs devront faire l'objet d'une attention particulière du point de vue paysager afin d'éviter un esthétisme dévalorisé. Ils seront organisés et implantés de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces publics et dans le site et les paysages de manière générale.

**ARTICLE UPb 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées, et suivant les orientations d'aménagement spécifiques afférentes à la zone.

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

- **Généralités** : De manière générale, les constructions, installations et équipements pouvant être autorisés dans la zone, respecteront les principes d'implantations déterminés par les orientations d'aménagement correspondantes, ainsi que les indications graphiques en matière d'espaces verts et de plantations.

- **Plantations** :

Les plantations existantes seront conservées. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Les aires de stationnement seront plantées par des arbres de haute tige, d'essence locale de type bocager.

- **Espaces libres** :

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction;

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

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UPb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

*Article non réglementé.*

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

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

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

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

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

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

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

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

## ARTICLES 1 AU 3 à 1 AU 14

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

**CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU****CARACTERISTIQUES GENERALES :**

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

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

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

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

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

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

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

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- ***Les aménagements liés et nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'amélioration des infrastructures routières dès lors que l'opération fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.***
- Les constructions et extensions liées et nécessaires aux bâtiments existants dans la zone, à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure de l'ensemble de la zone ;

**ARTICLES 2 AU 3 à 2 AU 14**

**Ces articles ne sont pas réglementés.**

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

**CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A****CARACTERISTIQUES GENERALES**

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

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

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

Les constructions antérieures au XX<sup>ème</sup> siècle sont, a priori, d'intérêt patrimonial et doivent, à ce titre, être préservées, restaurées et mises en valeur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7.1. Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

2.7.2. Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

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

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

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

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement :**

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

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

**4.2.2. - Eaux pluviales :** En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être dirigées vers le réseau d'assainissement. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

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

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti. Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

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

**6.2.** Par rapport aux **voies départementales** les constructions nouvelles devront s'implanter suivant les indications graphiques.

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

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

**6.4 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

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

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

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

**7.3 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

*Article non réglementé.*

#### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

#### ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

#### ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

**11.1. - Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :** Le projet sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

###### **11.2.1. - Volumétrie**

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

**11.2.2. Ouvertures et ouvrages en saillie** : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

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

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

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

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

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

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

#### **11.3.2. Façades et pignons**

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois.

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

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

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

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

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

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

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

#### **11.4.3. - Réhabilitation**

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

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

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

**11.4.5. - Antennes et pylônes**

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

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

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

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

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

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 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 autorisation préalable en mairie.

La création ou l'extension des installations ou des bâtiments techniques agricoles et les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

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

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

*Article non réglementé.*

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

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

### CARACTERISTIQUES GENERALES

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

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

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

Les constructions antérieures au XX<sup>ème</sup> siècle sont, a priori, d'intérêt patrimonial et doivent, à ce titre, être préservées, restaurées et mises en valeur. Elles sont soumises au permis de démolir suivant l'article L. 430-1 alinéa d) et L. 123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

##### → Dans la bande littorale de 100 m :

- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve de préserver le caractère architectural originel, qu'elles soient situées à plus de 100 m au moins de bâtiment ou installation agricole en activité générant un périmètre sanitaire et sous réserve cumulativement :
  - . que l'essentiel des murs porteurs existe (*dans une proportion équivalente à 3 murs sur 4 et d'une hauteur minimale de 2,50 m*) ;
  - . que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - . que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ;
- Des sanitaires publics nécessaires à l'exploitation du site du moulin de la Ville es Brune.

→ **En dehors de la bande littorale de 100 m : En plus de ce qui est autorisé précédemment :**

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de leur emprise au sol initiale ; les extensions ou surélévations de constructions respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante. Les extensions des constructions existantes ne devront pas empiéter sur le périmètre sanitaire de bâtiments ou d'installations générateur de nuisances. Si l'extension concerne une construction déjà située dans le périmètre sanitaire, l'extension s'implantera à l'opposée du bâtiment ou de l'installation générateur de nuisances.

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

- ↳ de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 m de l'habitation concernée ;
- ↳ que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- ↳ que la SHON totale ou cumulée n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.

- **La reconstruction** sur le même terrain, lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise au titre du présent règlement ou dans le respect du présent règlement dans le cas contraire, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur.

- Les **constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

- Les **installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

- Les **affouillements et exhaussements du sol** liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

- **Les aménagements liés et nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'amélioration des infrastructures routières dès lors que l'opération fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.**

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

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

### ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 4.1 - Alimentation en eau potable

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

##### 4.2 - Assainissement :

###### 4.2.1 - eaux usées

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

###### 4.2.2 - eaux pluviales

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

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

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

##### 4.3 - Autres réseaux

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

#### ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

##### 6.1 – Principe :

L'implantation de l'**extension** de la construction principale se fera selon l'implantation (façade) définie par une ou des constructions avoisinantes afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

##### 6.2 – Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans les cas suivants :

- A défaut de bâti avoisinant, la construction (l'extension et les annexes) s'implantera en retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise publique.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les cas précédemment évoqués, pourront être autorisées sans réduire le retrait existant par rapport à l'emprise publique sauf si le projet vise à se conformer à la règle fixée en 6.1.

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

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

**7.1.** Lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la (les) limite(s) parcellaires(s), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette (ces) limites(s), doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à **2 m**.

#### **7.2. Dispositions alternatives :**

- Pour **les annexes**, la distance minimale pourra être de 1.50 m.

- **Les extensions des constructions existantes**, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des constructions existantes sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative.

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

*Article non réglementé.*

#### ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

*Cf. Article NH 2.*

#### ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

#### ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :** *Le projet sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

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

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

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

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

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

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

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

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

**11.5. - Matériaux apparents et couleurs**

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

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

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

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes et de teintes soutenues.

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

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

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

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

**11.9. - Réhabilitation** : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

**ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

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

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

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 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 autorisation préalable en mairie.

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

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

Le C.O.S est fixé à **0,25**.

**CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL****CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE NL :**

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

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

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

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

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

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

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

2.3 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation de ces espaces ni cimentées ni bitumées à l'exception d'une surface restreinte nécessaire à l'implantation d'une installation de collecte des eaux usées issues notamment des auto-caravanes (*campings-car*) : *points bleus*, ... ;

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

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

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

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

*Article non réglementé.*

**ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

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

A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** à compter de l'alignement de la voie.

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

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3,00 m**.

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

*Article non réglementé.*

**ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

**ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES****11.1 - Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme**

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

**ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

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

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

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 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 autorisation préalable en mairie.

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

*Article non réglementé.*

**CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection zones humides et cours d'eau. Elle correspond en majorité aux zones de marais. Elle comprend, en outre, les coupures d'urbanisation. Toute urbanisation en est exclue.

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

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

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

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

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

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

2.1 - Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils sont implantés de telle sorte qu'ils permettent un retour du site à l'état naturel ;

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

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

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

**2.5 - Les aménagements liés et nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'amélioration des infrastructures routières dès lors que l'opération fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.**

2.6 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières s'ils ne créent pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans fondation, n'excédant pas 3 m de hauteur au point le plus haut et réalisés exclusivement en bois ou en matériau de haute qualité environnementale permettant une parfaite intégration dans le paysage et implantés de telle sorte qu'ils permettent un retour du site à l'état naturel;

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

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

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

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Article non réglementé*

### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

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

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

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

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

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

*Article non réglementé*

### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé*

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :** *Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

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

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

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 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 autorisation préalable en mairie.

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

*Article non réglementé.*

**CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NR****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone NR est une zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables compris dans le domaine public maritime. Elle comprend également les espaces proches du rivage, au sens de la loi "littoral" du 3 janvier 1986.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*.Article non réglementé*

**ARTICLE NR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

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

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

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

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

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

*.Article non réglementé*

**ARTICLE NR 9 - EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé*

**ARTICLE NR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE NR 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Cet article n'est pas réglementé.*

**ARTICLE NR 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

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

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

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 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 autorisation préalable en mairie.

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

*Article non réglementé.*

# ANNEXES

## LES ESPACES BOISES CLASSES

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

### I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

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

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

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

(C. urb., art.L. 130-1, al. 1<sup>er</sup> complété par la loi «Paysage» n°93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)

#### **CRITÈRES POUR LE CLASSEMENT :**

↳ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**

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

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

↳ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.**

♦ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.

♦ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.

♦ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

#### **MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :**

↳ **TOUT MOTIF D'URBANISME :**

♦ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;

♦ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;

♦ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;

♦ Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;

♦ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

### II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

❶ **DE SOUMETTRE A AUTORISATION PREALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES;**

❷ **D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE A COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CREATION DES BOISEMENTS ;**

❸ **D'ENTRAINER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT ;**

#### **NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DEFRICHEMENT :**

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation**.

En revanche, le **défrichement met fin à la destination forestière d'un sol**.

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

#### ● PRINCIPE D'AUTORISATION PREALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1<sup>er</sup>).

##### ↳ L'autorisation n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

#### ● INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

○ **PRINCIPE** : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

##### ↳ Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à **en compromettre la conservation, la protection ou la création**. (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

##### ↳ En revanche, sont considérées comme compatibles :

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

**● INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :****○ DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT :**

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (*C. for., art. L. 311-1 partie*)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement, ... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

↳ **Rejet de plein droit** : Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (*C. urb., art. L. 130-1, al. 3*) (*C. urb., art. R. 130-7, al. 1<sup>er</sup>*).

↳ **Coupe d'arbres assimilée à un défrichement** : *Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*

**↳ Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :**

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé **avant le 10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (*C. urb., art. L. 130-1, al. 4*).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

- a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;
- b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

( *C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3* ).

## EMPLACEMENTS RESERVES

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

○ **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

○ **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.**

- Toute construction y est interdite,

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.

- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

. conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

. mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

## TITRE TROISIEME DU CODE DE L'URBANISME : DROITS DE DELAISSEMENT

**Art. L. 230-1** (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

**Art. L. 230-2** (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

**Art. L. 230-3** (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le

juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Art. L. 230-4** (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

**Art. L. 230-5** (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Art. L. 230-6** (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.