



SCP Debost-Lechaux-Le Moigne

Géomètres Experts
Ingénieurs ESGT-ENSAIS

Commune de QUEDILLAC

Plan Local d'Urbanisme

AGENCE DE RENNES

Siège social :
7, avenue des Peupliers
Boîte Postale 51311
35513 CESSON SEVIGNE
Tél : 02 99 83 33 33
Fax : 02 99 83 46 37
E.mail : cesson@d2l.fr

AUTRES AGENCES

ST BRIEUC (22)
PAYS DE REDON (35)

SCP au capital de 600 000,00 €
SIRET : 325 122 513 00022

N°TVA : FR 56 325122513

REGLEMENT

Dossier 26651U

22 Août 2006

SOMMAIRE

DEFINITIONS	p. 2
<u>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</u>	p. 4
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	p. 5
Article 1	Champ d'application territorial
Article 2	Champ d'application matériel du règlement
Article 3	Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols
Article 4	Division du territoire en zones
ESPACES BOISES CLASSES	p. 12
EMPLACEMENTS RESERVES	p. 16
ZONES HUMIDES ET ZONES ASSOCIEES	p. 18
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE	p. 19
Article 1	Constructions à caractère exceptionnel
Article 2	Réhabilitation des constructions vétustes
Article 3	Constructions détruites après sinistre
Article 4	Effets d'un changement de destination
Article 5	Adaptations mineures
Article 6	Permis de démolir
<u>TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	p. 21
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones UC	p. 22
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones UE	p. 31
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones UA	p. 40
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones UL	p. 47
<u>TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	p. 53
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones 1 AU	p. 54
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones 2 AU	p. 57
<u>TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	p. 59
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones A	p. 60
<u>TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DE PROTECTION</u>	p. 69
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones Nh	p. 70
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones NPb	p. 77

DEFINITIONS

- **La hauteur des constructions:**

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- **L'emprise au sol des constructions :**

Elle 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,...*);

- **Unité foncière ou terrain:**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. En revanche, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul.

- **Fonds de parcelles**

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

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

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

- **Voies:**

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6 du règlement de zone, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

- **Bâtiments annexes:**

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

- **Extensions:**

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

- **Pignon :**

Couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble.

- **Surface Hors Œuvre Brute (SHOB):**

La Surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la SHOB :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- Les terrasses de plain pied avec le rez-de-chaussée.
- Les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

- **Surface Hors Œuvre Nette (SHON):**

La Surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre après déduction :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue de stationnement des véhicules.
- dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production des bâtiments 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 venant de l'exploitation
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des trois premiers cas énoncés plus tôt. Sont également déduites de la surface hors œuvre dans les cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5m² 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.

- **Coefficient d'Occupation des Sols (COS):**

Rapport entre la surface du terrain et la surface de plancher des constructions que l'on peut y édifier.

- **Coefficient d'Emprise au Sol (CES):**

Rapport entre la surface du terrain et la surface d'emprise au sol des constructions que l'on peut y édifier.

- **Catégories de destination des constructions: (art R.123-9 du Code de l'Urbanisme)**

- habitation;
- hébergement hôtelier;
- bureaux;
- commerce;
- artisanat;
- industrie;
- exploitation agricole ou forestière;
- fonction d'entrepôt;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, 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 QUEDILLAC**, 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 – PORTEE RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLU se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

Art. R.111- 2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R.111- 3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur localisation, sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111- 4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R.111-14-2

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

Art. R.111-15

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

Art. R.111-21

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

2. Les articles suivant du Code de l'Urbanisme restent applicables nonobstant les dispositions de ce PLU:

Art. L.111- 10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités.

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

Art. L.421- 3

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de la construction et de l'habitation.

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

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder **12 195 €** (*Ord.n°2000-916, 19 sept. 2000*) par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

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

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

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

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

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Art. L.421- 4

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

Art. L.421- 5

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

Art. R.443- 9

Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits :

1°) Sur les rivages de la mer;

2°) Dans les sites classés ou inscrits, à l'intérieur des zones définies au 3° de l'article 1^{er} de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager, ainsi que dans les zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites; sauf en ce qui concerne les sites classés ou en instance de classement, des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'architecte des bâtiments de France et, le cas échéant, de la commission des sites ; en ce qui concerne les sites classés, des dérogations peuvent être accordées par le ministre chargé des sites ou, s'il s'agit des sites naturels, par le ministre chargé de la protection de la nature et de l'environnement après avis de la commission des sites;

3°) Sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène, dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret n° 67-1 b93 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article L20 du code de la santé publique.

3. 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 sont applicables:

Art. L.315- 4

Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols.

La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Lorsque le plan d'urbanisme ou le plan local d'urbanisme n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de vingt ans et comporte au moins cinquante lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins deux journaux locaux. Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture, de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L.315-1 (al.1^{er}), le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporé au plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des plans d'occupation des sols est applicable aux dispositions ainsi incorporées.

4. Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au présent document demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol.

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

6. Informations importantes

a) S'ajoute aux règles du PLU toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières, notamment : Code civil, Code Rural, Code Forestier, Code des Communes, Code des Impôts, Règlement Sanitaire départemental, Loi sur l'eau,...

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

c) Protection du patrimoine archéologique:

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie. Les prescriptions de diagnostics sont délivrées dans le délai d'un mois à compter de la réception du dossier, délai porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à étude d'impact. Les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci.

Conformément à la loi du 1^{er} août 2003 sur l'archéologie préventive, une redevance peut être perçue pour des projets publics ou privés réalisés sur des terrains de plus de 3000m².

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte:

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

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

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

- **LA ZONE UC :** Zone actuellement urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines : commerces, services de proximité, ... Elle correspond au centre-bourg ancien où les constructions sont implantées de préférence en ordre continu et à l'alignement.
- **LA ZONE UE :** Zone actuellement urbanisée, à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine : commerces, activités artisanales et services de proximité, ... Elle correspond à la zone d'extension de l'agglomération.
- **LA ZONE UA :** Zone actuellement urbanisée à vocation d'activités accueillant les établissements artisanaux, commerciaux et les petites industries ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements programmés à court terme.
- **LA ZONE UL :** Zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux activités sportives et de loisirs.

● **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:

- **LA ZONE 1AU :** zones non équipées réservées à l'urbanisation future, sous certaines conditions. Y sont admises les opérations d'ensemble concertées à vocation d'habitat, de commerces et de services.
- **LA ZONE 2AU :** Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

● **LES ZONES AGRICOLES:**

- **LA ZONE A:** Zone de protection de l'économie agricole couvrant les espaces ruraux de la commune. Seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées.

● **LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION:**

- **LA ZONE Nh:** Zone de protection des sites et paysages conservant, dans certains cas, la vocation agricole des terrains et permettant sous certaines conditions des implantations nécessaires à toute activité autorisée dans la zone.
- **LA ZONE NPb:** Zone de protection renforcée des sites, paysages et secteurs humides ou inondables conservant, dans certains cas, la vocation agricole des terrains. Elle est inconstructible sauf pour l'implantation d'aménagements légers liés et nécessaires à l'accueil du public.

Le plan indique par ailleurs:

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

voir ci-après;

Règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/08/06

Modification n°1 approuvée le 04/06/2010

◆ **Les emplacements réservés** aux voies; aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (*voir ci-après*);

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

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

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 À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

- des **ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

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

⇒ CRITERES POUR LE CLASSEMENT:

- LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNÉ 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 SUBORDONNÉ 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 À AUTORISATION PRÉALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES;**

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

❸ **D'ENTRAÎNER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT;**

⇒ NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DÉFRICHEMENT:

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

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

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

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

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

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

❶ PRINCIPE D'AUTORISATION PRÉALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

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

⇒ L'autorisation n'est pas requise:

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

⇒ **Exemples :**

- Les coupes d'éclaircies des futaies régulières prélevant 1/3 du volume existant sur pied au maximum;
- Les coupes rases de peupleraies, sous réserve de reboisement à l'identique dans un délai de 5 ans;
- Les coupes définitives de résineux sous réserves de reboisement à l'identique dans les 5 ans;
- Les coupes rases de taillis simple respectant les souches;
- Les coupes rases de taillis sous futaie prélevant moins de 40 % du volume des réserves existantes;
- Les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

② **INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT 'D'AFFECTION :**

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

⇒ **Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés:**

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

⇒ **En revanche, sont considérées comme compatibles:**

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

③ **INTERDICTION DES DEFRIQUEMENTS :**

DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT:

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

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

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

⇒ **Rejet de plein droit :**

Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Ce rejet est constaté par arrêté du préfet. (C. urb., art. L. 130-1, al. 3> (C. urb., art. R. 130-7, al. 1^{er}).

⇒ **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.).

⇒ **Déroghations 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 en annexe du présent règlement 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°2000-1206, 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. 2000e 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.

ZONES HUMIDES ET ZONES ASSOCIEES

⇒ Définition des Zones Humides:

Ce sont des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire". Ces zones sont des espaces de transition entre la terre et l'eau (ce sont des écotones). Comme tous ces types d'espaces particuliers, elles présentent une forte potentialité biologique (faune et flore spécifiques). Elles servent notamment d'étape migratoire, de lieu de reproduction et/ou d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'eau et de poissons, chaque zone humide constituant ainsi le maillon d'une chaîne (ou corridor) indispensable à la survie de ces espèces. En outre, elles ont un rôle de régulation de l'écoulement et d'amélioration de la qualité des eaux.

⇒ Réglementation des Zones Humides:

Les zones humides sont représentées sur le plan de zonage par une trame spécifique. En application de l'article L 122-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L 212-3 du code de l'environnement et du schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine) approuvé par arrêté préfectoral du 1er Avril 2003, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdit, notamment les affouillements, remblaiements, comblements et drainages,... Des ouvrages de gestion de l'eau (gestion des crues, dépollution ou décantation), pourront y être implantés à condition qu'ils ne mettent pas en péril l'intégrité de la zone naturelle et participent à son renforcement ou sa mise en valeur.

En cas de non-respect de cette réglementation, il faut savoir que la nomenclature d'Août 1999 (du décret 99-736 modifiant les décrets 93-742 et 93-743 de la "loi sur l'eau" codifié dans les articles L211-1 et suivants du code de l'environnement) précise les régimes auxquels sont soumis les travaux mentionnés ci-dessus:

> 1 000 m ²	Déclaration
> 10 000 m ²	Autorisation

Pour des surfaces inférieures, ce sont les SAGEs Rance et Vilaine qui sont opposables et d'ailleurs plus restrictifs (article 48 du programme d'action de Décembre 2004).

Ces contraintes juridiques doivent s'ajouter à la réglementation propre à chacun des secteurs du plan de zonage.

⇒ Définition des Zones Associées:

Les zones associées sont des parcelles agricoles qui participent à l'alimentation des Zones Humides et qui compte tenu de leur exploitation, ne possèdent pas toutes les caractéristiques des zones humides (principalement présence d'associations végétales significatives). Leur valorisation ne peut être envisagée par une exploitation autre qu'agricole. Ces zones sont appelées à intégrer l'inventaire des zones humides communales à partir du moment où la valorisation agricole s'oriente vers un système plus extensif voire un enrichissement.

La réglementation en vigueur est semblable à celle des zones humides inventoriées.

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'épurations,...*) 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 aussi visés les ouvrages privés (éoliennes) qui ne peuvent faire l'objet d'une planification et dont la construction a à faire l'objet d'une enquête publique.

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

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

ARTICLE 2 : REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

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

ARTICLE 3 : CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

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

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

ARTICLE 4 : EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

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

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 6 : PERMIS DE DEMOLIR

Aux abords des monuments historiques, de tout bâtiment recensé au titre du patrimoine local, ou repéré au plan par des motifs d'ordre esthétique ou historique, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 430-1 et suivants, et R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin sont interdits:

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- les constructions nouvelles **à l'exception de:**
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants:
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises;
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol;
 - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERISTIQUES GENERALES:

Zone actuellement urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines: commerces, services de proximité,... Elle correspond au centre-bourg ancien de QUEDILLAC où les constructions sont implantées de préférence en ordre continu et à l'alignement.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect des orientations d'aménagement.

Lorsqu'il n'y a pas de dispositions particulières, le présent règlement s'applique à l'ensemble des secteurs.

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

- 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 UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration,
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public, leur concessionnaire ou un organisme privé dans un but d'intérêt général (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement;
- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants dont la création serait interdite dans la zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement ;

- Après dérogation au décret n°64-303 du 1er Avril 1964, les installations de chauffage et leurs annexes, notamment les dépôts d'hydrocarbures.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3: ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès:

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

3.2. Desserte en voirie:

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

3.3. Voirie:

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules de réputation et de secours de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC4:DESSERTER 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:

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

ARTICLE UC 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains.

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

6.1. Voies et emprises publiques ouvertes a la circulation automobile générale:

6.1.1 : À défaut d'alignement ou de marges de reculement porté sur le plan, les clôtures sur rue comprendront obligatoirement une construction (habitation, annexe, mur de clôture) avec un accès de 3 mètres excepté pour les constructions ne comportant pas d'accès. La hauteur minimale de construction est alors de 2 mètres.

Les garages, s'ils ne sont pas situés sur l'alignement, devront être implantés en retrait minimum de 5m à compter de l'alignement de la voie et en retrait maximum de 8m.

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

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

6.3. Lignes électriques:

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

6.4. Exceptions : des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:

- Les constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement ne pourront être réalisées que si les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération, ou si l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment par rapport aux règles précédentes, ou dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.

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

7.1. Par rapport aux limites latérales :

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.
Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans être toutefois inférieure à 3m.

7.2. Par rapport aux fonds de parcelles :

Par rapport aux fonds de parcelles, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4m.

7.3. Bâtiments annexes :

La construction de bâtiments de faible importance peut être autorisée sur les limites séparatives, à condition que la hauteur totale n'excède pas 3,50m.

7.4. Cas particuliers :

Des adaptations mineures peuvent être autorisées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Toute demande devra être justifiée.

ARTICLE UC 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 3 m.

ARTICLE UC 9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes ne devra pas excéder **25 m²**.

ARTICLE UC 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,70m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.1. Hauteur des constructions principales:

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

Si les dispositions ci-dessus ne peuvent être respectées, la hauteur des constructions principales ne devra pas excéder 10m.

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

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

10.2. 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 pour la façade la plus haute, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

10.3. Volumes secondaires et annexes:

La hauteur des volumes secondaires devra être inférieure ou égale à la hauteur des volumes principaux. La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,5m.

ARTICLE UC 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.»

11.1. Généralités

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

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

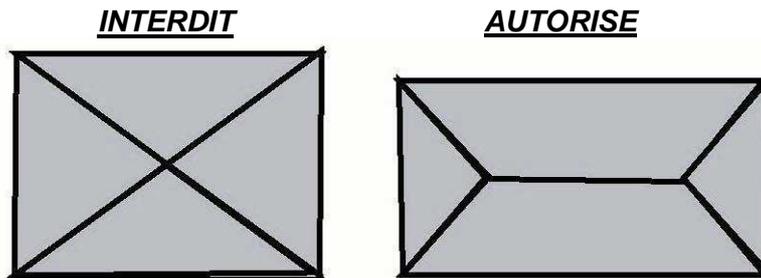
11.2. Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur). Les constructions seront composées d'un volume principal présent et lisible et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

La toiture des volumes principaux sera de préférence composée de 2 pans à inclinaison uniforme appuyés sur le même faîtage. Les toits terrasses ne sont autorisés que pour 50 % de la superficie totale de la construction principale. Ils sont autorisés pour les volumes secondaires et annexes. Les toitures en demi-croupes sont tolérées.

Les toitures 4 pans sans faîtage sont interdites.

Vue de dessus



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, à l'exception des constructions à vocation commerciale qui peuvent être différentes, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

11.4. Matériaux apparents et couleurs

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

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

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

11.5. Clôtures

11.5.1. Clôtures en façade

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- mur en pierre ou en parement pierre,
- mur en pierre ou en parement pierre surmonté d'une grille (en fonction du contexte bâti)
- maçonnerie de sous-bassement surmontée de lisses.

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 1,50m.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriquées sont interdites.

11.5.2. Clôtures en limite séparative ou en fond de parcelle

Elles seront de préférence constituées de grillage fin et/ou de haies d'essences locales (interdiction notamment des essences de type thuyas, lauriers palmes et conifères)..

11.6. Extension de bâtiments existants et constructions annexes

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

11.7. Bâtiments à caractère patrimonial

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

11.8. Locaux et équipements techniques

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

11.9. Antennes

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

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT**12.1 Généralités:**

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

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5m de longueur et 2,50m de largeur.

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

12.2. Il est exigé au minimum:**12.2.1. Habitat collectif:**

Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour le stationnement des deux roues, 1m² par logement.

12.2.2. Habitat individuel:

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

12.2.3. Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :

Une place par 40m² de surface hors oeuvre nette.

12.2.4. Constructions à usage commercial:

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

12.2.5. Construction à usage artisanal:

Une place de stationnement par 80m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

ARTICLE UC 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

13.2.2. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

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

13.2.5. Espaces libres:

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERISTIQUES GENERALES:

Zone actuellement urbanisée, à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine commerces, activités artisanales et services de proximité,... Elle correspond à l'extension de l'agglomération en ordre discontinu.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect des orientations d'aménagement.

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

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain;
- Les constructions à usage agricole ou industriel;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes;
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations 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 ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public, leur concessionnaire ou un organisme privé dans un but d'intérêt général (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement;

- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants dont la création serait interdite dans la zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement ;
- Après dérogation au décret n°64-303 du 1er Avril 1964, les installations de chauffage et leurs annexes, notamment les dépôts d'hydrocarbures.

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

3.2. Desserte en voirie:

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

3.3. Voirie:

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules de réputation et de secours de faire aisément demi-tour..

ARTICLE UE 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable:

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

4.2. Assainissement:

4.2.1. Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un 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:

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

ARTICLE UE 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains.

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

6.1. Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

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

6.1.2. A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5m et maximum de 10m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

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

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

6.3. Lignes électriques:

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

6.4. Exceptions:

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.

- Les constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement ne pourront être réalisées que si les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération, ou si l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières.

ARTICLE UE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**7.1. Par rapport aux limites latérales :**

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans être toutefois inférieure à 3m.

7.2. Par rapport aux fonds de parcelles :

Par rapport aux fonds de parcelles, les constructions s'implanteront soit en limite de fonds de parcelle, soit en retrait minimum de 3 mètres.

7.3. Bâtiments annexes :

La construction de bâtiments de faible importance peut être autorisée sur les limites séparatives, à condition que la hauteur totale n'excède pas 3,50m.

7.4. Cas particuliers :

Des adaptations mineures peuvent être autorisées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Toute demande devra être justifiée.

ARTICLE UE 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 3m.

ARTICLE UE 9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes ne devra pas excéder **35 m²**.

ARTICLE UE 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS I

Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,90 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.1. Hauteur maximale:

La hauteur des constructions ne devra pas excéder **10m**.

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

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 pour la façade la plus haute, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

10.3. Volumes secondaires et annexes:

La hauteur des volumes secondaires devra être inférieure ou égale à la hauteur des volumes principaux. La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50m.

ARTICLE UE 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.»

11.1. Généralités

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

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

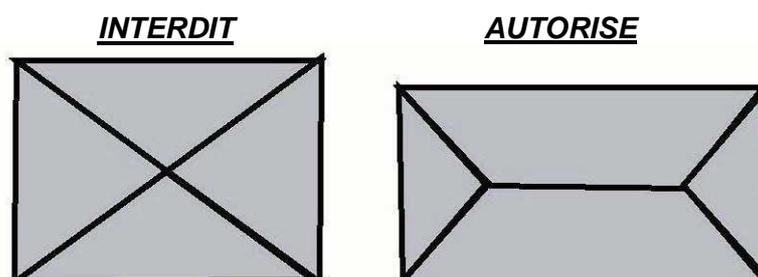
11.2. Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur). Les constructions seront composées d'un volume principal présent et lisible et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

La toiture des volumes principaux sera de préférence composée de 2 pans à inclinaison uniforme appuyés sur le même faîtage. Les toits terrasses ne sont autorisés que pour 50 % de la superficie totale de la construction principale. Ils sont autorisés pour les volumes secondaires et annexes. Les toitures en demi-croupes sont tolérées.

Les toitures 4 pans sans faîtage sont interdites.

Vue de dessus



Zone UE

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

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

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

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

11.5. Clôtures

11.5.1. Clôtures en façade

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 préfabriquées sont interdites.

11.5.2. Clôtures en limite séparative ou en fond de parcelle

Elles seront de préférence constituées de grillage fin et/ou de haies d'essences locales (interdiction notamment des essences de type thuyas, lauriers palmes et conifères).

11.6. Extension de bâtiments existants et constructions annexes

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

11.7. Bâtiments à caractère patrimonial

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

11.8. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront impérativement 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 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.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5m de longueur et 2,50m de largeur.

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

Il est exigé au minimum:

• **Habitat collectif:**

Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum 1 place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour le stationnement des deux roues, 1m² par logement.

• **Habitat individuel:**

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

• **Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics):**

Une place par 40m² de surface hors oeuvre nette.

• **Constructions à usage commercial:**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

• **Constructions à usage artisanal:**

Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

ARTICLE UE 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

13.2.2. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

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

13.2.5. Espaces libres:

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **30 % au moins de la surface totale du terrain**. 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 UE 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES:

La zone UA correspond à la zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux et les petites industries ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements programmés à court terme.

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

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect des orientations d'aménagement.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article UA 2, et notamment:

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2.
- Les établissements industriels à risques dit « établissements SEVESO »;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2;

ARTICLE UA 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- **Les constructions à usage:**
 - d'artisanat, de commerce et d'industrie;
 - de bureaux et de services;
 - d'entrepôts;
 - de stationnement;
 - les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve:
 - d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
 - d'être intégrées, de préférence, au bâtiment à usage professionnel.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone (foyers, restaurants,...).
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public, leur concessionnaire ou un organisme privé dans un but d'intérêt général (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer;

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

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

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

3.2. Desserte en voirie:

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

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

3.3. Voirie:

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules dédiés aux activités du secteur ainsi qu'aux véhicules de répurgation et de secours de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

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:

- Dans les lotissements, les réseaux d'électricité, de gaz 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, de gaz et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UA 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains.

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

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

6.2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées à 5m minimum de l'alignement des voies.

6.3. Cependant peuvent être implantés, dans la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20m², tels que poste transformateur, local d'accueil.

6.2.Lignes électriques:

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

6.3. Conduites principales de transport de gaz:

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3m située de part et d'autre de la canalisation.

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé dans une bande de 30m de la canalisation devra être soumis pour accord préalable à la société gestionnaire du réseau.

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

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

7.2. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

7.3. Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

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

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

ARTICLE UA 9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans préjudice des limitations découlant de l'application des articles UA 6 et UA 7, la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 15 m, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).

ARTICLE UA 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.

11.1. Aspect des bâtiments

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

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

11.2. Clôtures

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

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots. Par rapport aux limites donnant sur les voies, les clôtures 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 (implantation en retrait). Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

11.3. Stockages:

Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible:

11.4. Antennes et pylônes

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. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UA 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 UA 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter:

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés
- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé des espaces verts **d'au moins 15 %** de la superficie totale de la parcelle; ils pourront de préférence être aménagés dans les marges de recul en bordure de voie. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement. Au moins deux tiers de la superficie des espaces verts seront d'un seul tenant.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERISTIQUES GENERALES:

La zone UL est une zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux activités sportives et de loisirs et les équipements communaux (écoles, bibliothèque, salle multifonctions,...)..

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect des orientations d'aménagement.

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;
- Le camping et le stationnement de caravanes lorsqu'ils ne répondent pas aux conditions de 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 et les constructions directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aire de stationnement);
- Les parcs d'attractions compatibles avec le milieu naturel (parc animalier...)
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public;
- Les aires naturelles de camping et les terrains de camping de moins de cinquante emplacements, ainsi que les bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
- 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 si possible 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 **Zone UL**
constructions autorisées dans la zone ;

- Les constructions, installations et/ou équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public, leur concessionnaire ou un organisme privé dans un but d'intérêt général (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer;

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3: ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès:

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

3.2. Desserte en voirie:

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

3.3. Voirie:

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules de réputation et de secours de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un 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:

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

ARTICLE UL 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains.

ARTICLE UL 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1. Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile:

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

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

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

6.3. Lignes électriques:

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

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

7.1. Par rapport aux limites séparatives:

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$)

sans toutefois être inférieure à 4m.

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

7.3. Bâtiments annexes

La construction de bâtiments annexes de faible importance est autorisée en limite séparative.

ARTICLE UL 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 UL 9: EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UL 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Volume principal:

La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder **15m**.

10.2. Volumes secondaires:

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

10.3. Bâtiments annexes

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50m au faîtage.

ARTICLE UL 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.»

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, 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

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

L'usage du béton est autorisé pour la main courante du terrain de football située en limite de propriété.

11.3. Extension de bâtiments existants et constructions annexes

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

11.4. Equipements techniques

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

ARTICLE UL 12: STATIONNEMENT

12.1. Généralités:

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

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5m de longueur et 2,50m de largeur.

ARTICLE UL 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Plantations:

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

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

13.2. Espaces libres:

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE I

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 aux Orientations d'aménagement.

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. Cette succession d'opération devra être parfaitement orchestrée autour de voiries publiques pouvant être financées par un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) ou d'une Participation pour Voiries et Réseaux (PVR).

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.

Tous les réseaux desservant la zone doivent se situer à proximité.

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 AUE = UE; 1 AUA = UA ...)' sauf règles particulières prévues par 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 1 AU 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 Orientations d'Aménagement pour l'ensemble de chaque zone:

- Les constructions, installations et/ou équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public, leur concessionnaire ou un organisme privé dans un but d'intérêt général (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer;
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve:
 - qu'elle respecte un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et les orientations d'aménagement de manière générale;
 - que l'aménageur prenne en charge les travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires à son opération.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- La construction de bâtiments en bordure de voies équipées lorsque ces constructions ne compromettent pas l'accès ultérieur à l'ensemble de la zone d'urbanisation.
- 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.
- En zone 1AUA, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités ainsi que les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements des services généraux de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 à 1AU 14 :

- Les règles applicables aux différents secteurs sont celles des zones urbaines affectées du même indice, lorsque la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnent aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de zone U correspondante ;
- Les constructions devront s'implanter selon des marges de recul ou des alignements spécifiques, figurant le long de voies ou le long d'espaces verts publics à créer;
- Lorsque des places publiques sont prévues aux croisements de voies nouvelles, au cœur de futurs quartiers, le bâti viendra s'implanter à l'alignement de ces places, en façade ou en pignon;
- Des talus et des haies bocagères devront être recrées en limite de parcelle ou le long des voies, des chemins piétons ou pistes cyclables, permettant de retrouver un maillage bocager propre notamment à modérer les incidences de l'imperméabilisation des sols et assurant une meilleure gestion du flux des eaux pluviales;

CHAPITRE II

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.

Tous les réseaux sont situés à proximité et devront avoir la capacité suffisante pour desservir la zone en cas d'ouverture à l'urbanisation (passage en zone 1AU).

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

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

ARTICLE 2AU 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 dépôts divers de déchets, vieux véhicules, ferrailles,... , conformes au règlement en vigueur, et ce, **à titre précaire**.
- L'aménagement de terrains de camping et de formes aménagées d'accueil de caravanes, **à titre précaire**, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées à condition qu'elles respectent les volumes initiaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 3 à 2AU 14 :**

Sans objet.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES GENERALES:

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

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

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

Dans tous les secteurs: Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2 et notamment:

- Les lotissements de toute nature;
- Les parcs d'attractions.
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article A 2;
- Les défrichements et abattages d'arbres (dans les espaces boisés classés).
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs sauf le camping à la ferme.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des caravanes sauf le caravanage à la ferme.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureau, à l'exception de celles visées à l'article A 2.
- Les établissements industriels ou commerciaux autres que ceux mentionnés à l'article A 2.

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.1. Constructions:

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature de l'activité exercée et de son importance et qu'elles sont implantées, d'une part, à une distance n'excédant pas 100 m à compter du siège d'exploitation concerné.
Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.

D'autre part, ces habitations doivent être implantées à l'extérieur du périmètre sanitaire généré par les bâtiments ou installations ressortant d'autres exploitations;

2.2. Réhabilitation, restauration, extension, changement de destination:

2.2.1. La réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et **d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement ou à usage d'habitation lorsque les constructions sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire** et que :

- les murs extérieurs et la toiture ne soient pas à l'état de ruine;
- que cet aménagement soit réalisé dans le respect de la volumétrie et du gabarit de la construction existante.

La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la

limite de 50 m² de SHOB.

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

2.2.3. Sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement, la restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, et qu'ils soient réalisés dans les volumes des bâtiments existants. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² de SHOB;

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

2.3. Activité touristique et de diversification accessoire de l'activité agricole:

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

Si l'activité de diversification nécessite de recevoir de façon habituelle des tiers dans un bâtiment, elle devra avoir lieu à l'extérieur du périmètre sanitaire généré par des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation.

2.4. 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.

2.5. Installations classées:

Les installations classées liées à l'activité agricole;

2.6. Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol:

2.6.1. Les constructions, installations et/ou équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public, leur concessionnaire ou un organisme privé dans un but d'intérêt général (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère;

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

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

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

2.6.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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 propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2. Desserte en voirie:

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

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

3.3. Voirie:

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules de réputation et de secours de faire aisément demi-tour.

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

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

Le branchement est obligatoire.

4.2. Assainissement:**4.2.1 eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si 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 réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

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

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

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

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

6.1. Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

A défaut de dispositions spéciales portées au plan, les constructions devront être implantées à 10m au moins de l'alignement des voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque les bâtiments voisins ne respectent pas ce recul, notamment dans les villages,
- du fait de considérations fonctionnelles (mise aux normes).

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

6.2. Lignes électriques:

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

6.3. Conduites principales de transport de gaz:

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3m située de part et d'autre de la canalisation.

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé dans une bande de 30m de la canalisation devra être soumis pour accord préalable à la société gestionnaire du réseau.

6.5. Exceptions:

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre ;

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**7.1. Par rapport aux limites latérales :**

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans être toutefois inférieure à 3m.

7.2. Par rapport aux fonds de parcelles :

Par rapport aux fonds de parcelles, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4m.

7.3. Bâtiments annexes :

La construction de bâtiments de faible importance peut être autorisée sur les limites séparatives, à condition que la hauteur totale n'excède pas 3,50m.

7.4. Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être autorisées si les constructions s'intègrent convenablement dans leur environnement, notamment dans le cas d'extensions de bâtiments existant ne respectant pas ces règles.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 60m².
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 7m².
- L'emprise au sol des abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, est limitée à 60m².

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1. Bâtiments d'habitations:**

- La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50m 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 0,80m pourra être admise.

- La hauteur au point le plus haut de la construction ne devra pas excéder de **11m** le niveau du terrain naturel avant travaux. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*hors volumes secondaires et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

10.2. Bâtiments techniques agricoles:

- Les bâtiments ne devront pas excéder **15m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Les hauteurs autorisées ne devront 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.

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

10.3. Bâtiments annexes :

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50m au faîtage.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme:

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

11.2. Bâtiments d'habitations:

11.2.1. Volumétrie

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

11.2.2. Ouvertures et ouvrages en saillie

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

- Ouvertures dans la toiture: leur proportion sera de préférence verticale.
- Les souches de cheminées seront placées de préférence dans l'axe du faîtage.

11.2.3. Matériaux apparents et couleurs

• Toitures : le matériau utilisé pourra être en ardoise ou avoir l'aspect de l'ardoise ou bien tout autre matériau s'intégrant bien.

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

• Les maçonneries apparentes des façades, si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

11.3. Bâtiments techniques agricoles:

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

11.3.1. Toiture

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

11.3.2. Façades et pignons

- Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents; tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

11.4. Pour l'ensemble de la zone:**11.4.1. Bâtiments à caractère patrimonial**

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

11.4.2. Clôtures:

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

11.4.3. Extension de bâtiments existants et constructions annexes

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

11.4.4. Réhabilitation

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

11.4.5. Locaux et équipements techniques

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

11.4.6. Antennes, éoliennes et pylônes

- Les antennes doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact sur les constructions notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

- Les éoliennes et 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

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

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

13.2.3. Les projets devront être réalisés dans le respect des orientations d'aménagement, 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: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES
DE PROTECTION**

CHAPITRE I**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh****CARACTERISTIQUES GENERALES:**

La zone Nh comprend les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel.

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.

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, et notamment :

- Les constructions groupées à usage d'habitation, les constructions à usage de commerce et de bureaux.
- Les établissements industriels.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R442-2 § a et b :
 - parcs d'attractions, aires de jeux ou de sports ouvertes au public
 - aires de stationnement et dépôts de véhicules >10 unités, et non soumis à la réglementation sur le stationnement des caravanes (articles R 443-4 et 7)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article Nh 2;

ARTICLE Nh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

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

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

2.2.1. La réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural original **dès lors qu'elles sont localisées à l'extérieur du périmètre sanitaire généré par des bâtiments ou installations** et :

- que les murs extérieurs et la toiture soient en bon état;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50m²;
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50m² de SHOB ;

2.2.2. La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat **dès lors que ces extensions s'implantent en direction opposée au périmètre sanitaire généré par des bâtiments ou des installations** ; dans cette limite, les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60m² de SHOB et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante. L'édification d'une seule annexe limitée à 40m², non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

2.2.3. La restauration et l'aménagement des bâtiments de caractère en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien et dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, **dès lors qu'ils sont localisés à l'extérieur du périmètre sanitaire généré par des bâtiments ou installations** et sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50m² de SHOB;

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

2.3. Divers:

- Les établissements artisanaux ou utilisés à des fins artistiques, les constructions à usage d'hébergement, de restauration, les commerces de brocante, les constructions accueillant des sociétés de services,... sont autorisés dans la mesure où ils respectent le patrimoine et les contraintes énoncés.
- Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement;
- La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires,...;
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public, leur concessionnaire ou un organisme privé dans un but d'intérêt général (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 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 propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2. Desserte en voirie:

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

Commune de QUEDILLAC

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

3.3. Voirie:

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules de répurcation et de secours de faire aisément demi-tour.

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 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE Nh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au

bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 10 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

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

6.3. Lignes électriques:

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

6.4. Conduites principales de transport de gaz:

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3m située de part et d'autre de la canalisation.

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé dans une bande de 30m de la canalisation devra être soumis pour accord préalable à la société gestionnaire du réseau.

ARTICLE Nh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

7.1. Par rapport aux limites latérales :

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans être toutefois inférieure à 3m.

7.2. Par rapport aux fonds de parcelles :

Par rapport aux fonds de parcelles, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4m.

7.3. Bâtiments annexes :

La construction de bâtiments de faible importance peut être autorisée sur les limites séparatives, à condition que la hauteur totale n'excède pas 3,50m.

7.4. Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être autorisées si les constructions s'intègrent convenablement dans leur environnement, notamment dans le cas d'extensions de bâtiments existant ne respectant pas ces règles.

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

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

ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 60m².

ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50m au faîtage.

ARTICLE Nh 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme

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

11.2. Généralités

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

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

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées 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 être en ardoise ou avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

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

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

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les éléments ayant une même fonction ou un même usage, sur une même propriété seront identiques en matériaux et en couleurs (toutes les menuiseries, volets, façades, enduits).

11.6. Bâtiments à caractère patrimonial

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

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 préfabriquées sont interdites en façade de lot.

11.8. Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes

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

11.9. Réhabilitation

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

ARTICLE Nh 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE Nh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NPb

CARACTERISTIQUES GENERALES:

La zone NPb est une zone de protection stricte, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que leur intérêt esthétique ou écologique.

L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre (cultures, pâtures, épandages en dehors des zones inondables, ...).

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

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

ARTICLE NPb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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, y compris les installations et équipements légers liés et nécessaires à l'activité sportive et de loisirs;

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

2.3. Les constructions de faible emprise, limitées à 15 m²;

2.4. Les constructions, installations et/ou équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public, leur concessionnaire ou un organisme privé dans un but d'intérêt général (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère; et en dehors des espaces boisés classés;

2.5 Les aires publiques et naturelles de stationnement;

2.7. Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées, nonobstant les dispositions des articles NPb 1 à NPb 14, sous réserve du respect des volumes initiaux.

2.8. Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie ou à l'irrigation, ainsi qu'à l'élevage piscicole, et autorisés à ce titre.

2.9. La recherche minière

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

Sans objet.

ARTICLE NPb 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE NPb 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NPb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions pouvant être autorisées au titre du présent règlement, s'implanteront en **retrait d'au moins 5 m** par rapport aux voies.

ARTICLE NPb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Les constructions pouvant être autorisées au titre du présent règlement, s'implanteront en **retrait d'au moins 3 m** par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE NPb 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NPb 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions de faible emprise ne devra pas excéder 3,50m au point le plus haut.

ARTICLE NPb 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**11.1. Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme**

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

11.2. Les constructions de faible emprise pouvant être autorisées au titre du présent règlement, seront réalisées en bardage bois exclusivement.

ARTICLE NPb 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE NPb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1. Espaces boisés classés**

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

13.2. Obligation de planter

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

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

Sans objet.

oOo

Suivi des modifications du document		
Date	Procédure	Objet de la procédure
05/03/2010	Modification simplifiée N° 1	Modification de la règle établissant la distance limite de construction par rapport au fonds de parcelle en zone « Ue »
04/06/2010	Modification N°1	<ol style="list-style-type: none"> 1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone « Uc » 2) Excavation et exhaussement en zones urbaines 3) Redéfinition du périmètre de la zone « Uc » 4) Projet de réalisation d'une aire de covoiturage 5) Intégration des derniers lotissements 6) Assouplissement des contraintes liées à l'existence de périmètres de protection sanitaire
04/06/2010	Révision simplifiée N° 1	Extension d'une zone « Nh » pour opération d'intérêt général communal – Ville Perdriel
04/06/2010	Révision simplifiée N°2	Rectification d'une erreur matérielle par création d'une zone « Nh » – La Heurtaudais