



PLU de Treffendel

REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le 09/04/2004

Révisions simplifiées : 07/07/2006 – 07/07/2006

*Modifications : 07/07/2006 – 16/03/2007 – 06/11/2009 – **06/06/2014***

Mis à jour : 16/11/2013

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
NOTE LIMINAIRE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	8
ZONE U.C.....	17
ZONE U.E.....	26
ZONE U.A.	37
ZONE U.H.	49
ZONE U.T.....	57
ZONE 1.A.U.....	64
ZONE 2 A.U.....	68
ZONE A.....	74
ZONE N.A.....	82
ZONE N.P.a.....	92
ZONE N.P.b.....	95
ZONE N.P.l.....	105
TERRAINS CLASSES.....	112
EMPLACEMENTS RESERVES.....	115

NOTE LIMINAIRE

1. LE RÈGLEMENT DU PLU

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

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

CARACTERE : Vocation dominante de la zone

ARTICLE 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

ARTICLE 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, ...)

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surface, ...)

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

ARTICLE 9 : Emprise au sol

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

ARTICLE 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux) – clôtures

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules

ARTICLE 13 : Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La section I définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

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

La section III définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger ...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagements.

2. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

2.1 – Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être constructibles par mètre carré de terrain.

2.2 – Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Il en est de même pour les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16.

2.3 – La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) (article R112-2 du code de l'urbanisme) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

2.4 – La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N) (article R112-2 du code de l'urbanisme) d'une construction est égale à la surface brute de cette construction après déduction :

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

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

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

3. LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

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

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain, l'emprise maximale sur chaque lot étant déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement).

4. LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

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 moyen calculé aux différents angles du bâtiment à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la côte de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

5. LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L315-8 du code de l'urbanisme).

6. PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

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

7. 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. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

8. 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. Cette notion de fond de parcelle ne s'applique que pour des limites séparatives privées.

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, les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones, ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

9. PIÈCES PRINCIPALES

En référence à l'article R111-1 du code de la construction et de l'habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toutes autres pièces qui constituent soit des pièces de service (cuisines, salles d'eau, buanderies ...), soit des dégagements et dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accôle, une véranda pourra être considérée soit comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

10. BÂTIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers ... implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

11. LOGEMENT COLLECTIF

Est considéré comme logement collectif, un bâtiment comprenant plusieurs logements, même si ces logements sont individuels par l'indépendance de leurs accès.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-4 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

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

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

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent 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 :

L'article R 111-2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

L'article R 111-4 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier, nécessaire 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 de l'Etat.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

L'article R 111-15 d'après lequel le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur implantation, 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 approuvées avant le 1^o Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

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

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

L'article L 111-1-4: En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement-aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

Les articles L 123-6 et L 313-2 : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation, soit lorsqu'un PLU est mis en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'article L 315-8 : dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 315-3, L 315-4 et L 315-7 sont opposables.

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

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

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

L'article L 421-6 : Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 Décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

3 - Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

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

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

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

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

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

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, y compris le droit de préemption urbain renforcé,
- Les périmètres à l'intérieur desquels un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation en application de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme.

3.4. - Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 qui s'applique à l'ensemble du territoire communal :

- Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit immédiatement être signalée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00).
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit: « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322. »
- La prise en compte et la protection des sites archéologiques dans les procédures d'urbanisme:

La loi n°200144 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003.707 du 01.08.2003 et le décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »

- article R 111-3.2 du Code de l'Urbanisme: « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions

sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »).

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) la zone centrale **U.C.** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UC**.
- b) la zone d'urbanisation périphérique **U.E.** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UE**.
- c) la zone d'habitat diffus **U.H.** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UH**.
- d) la zone d'activités **U.A.** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UA**.
- e) la zone de tourisme et de loisirs **U.T.** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UT**.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- a) la zone d'extension à court terme **1A.U.** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **1A.U.**
- b) la zone d'extension ultérieure **2A.U.** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **2A.U.**

3- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- a) la zone d'agriculture protégée **A** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **A**.
- b) la zone à vocation essentiellement agricole **NA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NA**.

4- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI du présent règlement sont :

- a) la zone de protection des sites et milieux exceptionnels **N.P.a** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NPa**.
- b) la zone de protection de la nature et des sites **N.P.b** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NPb**.
- d) la zone naturelle de loisirs **N.P.l** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NPl**.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE V - MARGES DE RECULEMENT

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Sont autorisés :

a)

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...)

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)

- les réseaux d'intérêt public et leur support

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles.

De plus, dans les marges de reculement portées le long de la RN.24. classée voie express, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans, et/ou des secteurs ou une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :

Sont interdit

- à l'exclusion des constructions et installations citées en a) , les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.

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

ARTICLE VII - RAPPELS

Clôtures :

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

Installations et travaux divers :

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

- des parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m² minimum de surface et de 2 m. minimum de profondeur ou de hauteur.

Coupes et abattages d'arbres :

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

Défrichement :

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

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

Permis de démolir:

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à **permis de démolir** :

- S'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme (article L 430-1.d du Code de l'Urbanisme).

Le bâti répertorié au titre du patrimoine communal est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre ou restituer, dans le domaine du possible, les données d'origine en matière d'architecture, de matériau et de mise en œuvre.

- S'il est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (article L 430-1.f du Code de l'Urbanisme).

- Dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L 430-1 ,c du Code de l'Urbanisme).

Autres travaux :

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

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires :

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, en application de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit.

Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements, ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996.

Secteurs de protection de la qualité de l'eau :

Des secteurs de protection de la qualité de l'eau figurent au plan.

Ce sont des secteurs d'une zone donnée, où sont interdits les constructions et utilisations du sol de toute nature au sens du code de l'urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur hauteur et le stationnement de caravanes même de moins de trois mois.

Certaines dérogations sont toutefois admises pour les affouillements et exhaussements du sol (en fonction de la vocation de la zone) et pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

ARTICLE VIII – ZONES HUMIDES

Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur une carte annexée au PLU et ont été reportés sur les plans de zonage.

Sont interdits dans les zones humides, toute construction, affouillement ou exhaussement du sol.

Toute construction aux abords des cours d'eau doit être implantée à minimum 5 m du bord du cours d'eau.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A

ZONE U.A.

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services, bureaux, ...).

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

ARTICLE U.A. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Dans les marges de reculement :

Vois article 5 des dispositions générales

2. Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Sans objet

3. Sur l'ensemble de la zone

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles liées à l'article 2.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442-2 c du code de l'urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de zone.

ARTICLE U.A. 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis, sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :

1. Dans les marges de reculement :

Vois article 5 des dispositions générales

2. Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Sans objet

3. Sur l'ensemble de la zone

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce, ...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A. 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
2. 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.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
4. Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
5. Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.
6. Aucun accès autre que ceux nécessaires aux équipements directement liés à la route (stations services, ect.), ne sera admis, sauf pour un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.
7. Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 100 m, de part et d'autre de l'axe de l'accès.
 - l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvres dangereuses sur la voie principale.

8. Pour chacun des lots

Le nombre d'accès est limité à 2 dont le principal comportera une enclave privative non close, conformément aux plans et coupes donnés au cahier de recommandations paysagères et architecturales annexé.

ARTICLE U.A. 4 – DESSERTE EN EAU ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le Règlement Sanitaire Départemental. Un système d'assainissement autonome pourra être autorisé en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif relié à la station d'épuration. Le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales :

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

Les eaux de ruissellement de la zone seront récupérées :

- soit dans un bassin de stockage commun à la zone et dont l'emplacement est repéré à titre indicatif au plan,
- soit de façon individuelle par les acquéreurs, au fur et à mesure de l'urbanisation.

Chaque bassin tampon sera équipé d'une vanne de sectionnement permettant d'indiquer toute pollution accidentelle sur le milieu extérieur.

Le calcul des réseaux sera réalisé selon la circulaire interministérielle n°77284 du 22 juin 1977.

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

4. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE U.A. 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

La surface et la forme des terrains résulteront des ventes successives réalisées par le lotisseur et seront fonction des demandes des acquéreurs.

Chaque terrain devra avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 à 8.

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 U.A. 6 – IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies routières

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à 5 m. au moins de l'alignement des voies routières. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces reculs.

Le périmètre de l'étude Loi Barnier

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait des zones non aedificandi marquées au plan, soit :

Pour la partie nord « Le Breil » :

- **10 m** au moins de la limite foncière de la zone le long de la voie express RN n°24,
- **6 m** au moins de la limite foncière à l'Est,
- **6 m** au moins de la limite foncière Nord,
- **9 m** au moins de la limite foncière à l'Ouest.

Pour la partie sud « La Gare » :

- **9 m** au moins de la limite foncière de la zone le long de la voie express RN n°24,
- **6 m** au moins de la limite foncière à l'Est,
- **9 m** au moins de la limite foncière à l'Ouest, et notamment dans l'angle Nord-Ouest du site,
- **5 m** au moins de la limite foncière au Sud.

Ces marges de recul doivent faire l'objet d'aménagements paysagers spécifiques.

2. Lignes de transport d'énergie électrique

A l'intérieur des couloirs des lignes électriques figurées au document graphique, les projets de construction, surélévation ou modification seront transmis à E.D.F. Pour vérifier qu'ils sont conformes avec les dispositions de sécurité.

ARTICLE U.A. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L < H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 m., sauf disposition particulière indiquée au plan par des lignes tiretées.

ARTICLE U.A. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 3 m.

ARTICLE U.A. 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE U.A. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone située au Sud de la RN24

Les constructions devront avoir une hauteur maximale correspondant à la hauteur préconisée par le plan du projet urbain, à savoir :

Le long de la RN24

- 10 m de hauteur maxi, sur les 13 premiers mètres de la zone constructible,
- 12 m de hauteur maxi, des 13 aux 23 premiers mètres de la zone constructible,
- 15 m de hauteur maxi, au-delà des 23 premiers mètres de la zone constructible.

Le long de la RD 63

- 8 m de hauteur maxi, sur les 4 premiers mètres de la zone constructible,
- 10 m de hauteur maxi, des 4 aux 9 premiers mètres de la zone constructible,
- 12 m de hauteur maxi, des 9 aux 16 premiers mètres de la zone constructible,
- 15 m de hauteur maxi, au-delà des 16 premiers mètres de la zone constructible.

Le long de la limite Ouest et dans l'angle Nord-Ouest

- 10 m de hauteur maxi, sur les 13 premiers mètres de la zone constructible,
- 12 m de hauteur maxi, des 13 aux 23 premiers mètres de la zone constructible,
- 15 m de hauteur maxi, au-delà des 23 premiers mètres de la zone constructible.

Le long de la limite Sud

- 10 m de hauteur maxi, sur les 11 premiers mètres de la zone constructible,
- 12 m de hauteur maxi, des 11 aux 34 premiers mètres de la zone constructible,
- 15 m de hauteur maxi, au-delà des 34 premiers mètres de la zone constructible.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux installations telles que cheminées, grues, pylônes, antennes, silos, cuves, ponts roulants, ...

Ces hauteurs peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'existant ; la hauteur considérée prise en compte sera alors la hauteur de l'existant.

Pour la zone située au Nord de la RN24

Les constructions devront avoir une hauteur maximale correspondant à la hauteur préconisée sur les axes suivants :

Le long de la RN 24, de la RD 63, de la VC 109 et des CR n°1°5 et 131 :

- 10 m de hauteur maxi, les 10 premiers mètres de la zone constructible,
- 12 m de hauteur maxi, au-delà des 10 premiers mètres de la zone constructible.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux installations telles que cheminées, grues, pylônes, antennes, silos, cuves, ponts roulants, ...

ARTICLE U.A. 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

a) Aspect extérieur :

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, les couleurs (la couleur blanche sera interdite sur les toitures), les percements, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les tonalités et aspects des matériaux des bâtiments seront discrets et s'apparenteront aux tons et aspects des matériaux locaux que sont l'ardoise, la pierre, la terre et le bois. Toutefois, une partie de chaque façade pourra comporter des couleurs différentes mais pas vives, sur 15% de la surface de chaque façade.

Les implantations des bâtiments devront se faire de telle sorte que la façade la plus longue des constructions se trouve implantée face à la Route Nationale RN24.

L'usage du verre réfléchissant est interdit en façade de RN24.

Une attention toute particulière devra être portée aux façades de bâtiments en façade de l'ancienne RN24.

b) Toitures :

Les toitures seront réalisées avec un matériau présentant une couleur « sombre ».

Les constructions devront respecter les exigences de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, à savoir l'insertion paysagère et la préservation patrimoniale.

c) Clôtures

Quelles que soient les limites considérées, **les clôtures sont facultatives.**

Dans la mesure où l'acquéreur souhaite clore son terrain, seule la couleur verte sera admise, (RAL 6002, 6005, 6020), l'utilisation de poteaux et plaques béton sera strictement interdite pour l'ensemble des zones, la mise en place d'une clôture impliquera obligatoirement une plantation de part et d'autre.

Clôtures en façade

- Treillis plastifié vert d'une hauteur maximale de 2 m,
- Piquets métalliques plastifiés verts,
- Pour des raisons d'esthétique et d'intégration, implantation en retrait de 1 m par rapport à la limite des lots,

Clôtures en limites séparatives

- Grillage simple torsion plastifié vert d'une hauteur maximale de 2 m,
- Piquets métalliques plastifiés verts.

d) Portail / enclave privative

Afin d'éviter le stationnement sur le domaine public et pour créer une unité de traitement des entrées de lot, chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur son terrain une enclave privative non close conformément aux plans et coupes présentés au cahier des recommandations paysagères et architecturales. Celle-ci sera simple ou jumelée avec une autre enclave.

L'enclave privative, ainsi créée, sera traitée de la même manière que la voirie publique.

Les portails et portillons, dont la mise en place est facultative, seront placés en retrait des clôtures de limite de voie, à une distance de 5 m.

Si l'acquéreur ne souhaite pas clore, il devra toutefois marquer les limites de l'enclave privative par la pose d'une bordurette béton de type P1 ou P2.

Au cas où la pose d'un portail s'avère nécessaire, ce dernier aura une hauteur maximale de 2 mètres. Les caractéristiques des portails sont données au cahier des recommandations paysagères et architecturales.

ARTICLE U.A. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assurée en dehors des voies publiques, et notamment à l'intérieur de la zone grisée portée au plan.

Les aires de stationnement devront être paysagères.

ARTICLE U.A. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Dans le cadre de la démarche de Projet Urbain visant à réduire les marges d'inconstructibilité, un certain nombre de principes d'aménagements paysagers s'avèrent être essentiels pour permettre dans le temps et l'espace d'asseoir une certaine qualité, tant au niveau du traitement des limites de lots, qu'à leur intégration et à leur unité paysagère.

Aussi, un certain nombre de généralités sont à respecter obligatoirement. Il s'agit notamment du traitement :

- des espaces verts internes à chacun des lots,
- de la zone non-aedificandi,
- des limites de lots.

D'autres espaces sensibles, dont l'organisation est laissée au choix des acquéreurs, devront faire l'objet également de soins particuliers en matière d'intégration paysagère. Il s'agit notamment :

- des aires de stationnement et de manutention,
- des aires de stockage de matériaux et de déchets.

13.1 Généralités

Des listes de végétaux, pour chaque cas concerné, sont données à titre indicatif au C.R.P.A. Afin de guider le choix des acquéreurs et pour respecter l'environnement du site. Le choix des essences végétales est laissé libre aux acquéreurs en dehors de celles fixées au règlement.

Toutefois, la plantation de certaines essences, en façade de déviation d'agglomération, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot, sont proscrites. Il s'agit :

- du laurier palme (Prunus laurocerasus),
- des conifères (Cupressus, Thuyas, Chamaecyparis, et X Cupressocyparis).

Ces prescriptions sont les suivantes :

Les acquéreurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de **10 % par rapport à la surface totale du lot**. Cette surface ainsi calculée devra obligatoirement comporter des plantations d'arbres tiges à raison **d'un unité par 200 m² de terrain**.

Les arbres prévus dans le ratio des places de stationnement ne rentrent pas en déduction dans le calcul.

Les végétaux utilisés pour l'aménagement de ces espaces verts sont donnés à titre indicatif dans le C.R.P.A.

13.2 Traitement des espaces verts en bordure de la zone non-aedificandi

- traitement de la RN 24 (au Sud-Est),
- le long des limites Est-Ouest et Sud,
- en limite séparative,

a) En bordure de la RN 24

Afin de garantir une unité visuelle en façade de la voie express, d'atténuer l'impact d'un front bâti, **des plantations arbusives devront être réalisées sur une largeur de 3 m à l'intérieur des limites foncières afin de constituer un écran végétal.** Les essences seront choisies obligatoirement dans la liste suivante :

- Cornouiller blanc – Cornus alba (C) ;
- Ajonc – Ulex europaeus (P) ;
- Noisetier – Corylus avellane (C) ;
- Troène – Ligustrum vulgare (P) ;
- Genêt à balai – Cytisus scoparius (P) ;
- Prunellier – Prunus spinosa (C) ;
- Fusain – Euonymus europaeus (C) ;
- Saule marsault – Salix caprea (C) ;
- Sureau noir – Sambucus nigra (C).

(C) = Caduc – (P) = Persistant

On devra impérativement utiliser un minimum de 5 essences (40 % persistantes / 60 % caduques).

Les végétaux seront plantés avec une force minimale de 20/30, l'utilisation de jeunes plants étant proscrites.

Selon les essences choisies, la densité de plantation ne devra pas être inférieure à 0,75 unité / m².

Par ailleurs, dans cette même plantation, on devra obligatoirement planter des baliveaux choisis dans la liste suivante :

- Erable sycomore – Acer pseudoplatanus ;
- Frêne – Fraxinus excelsior ;
- Peuplier tremble – Populus tremula ;
- Chêne pédonculé – Quercus pedunculata ;

- Merisier – Prunus avium ;
- Bouleau – Betula verrucosa ;
- Châtaigner – Castanea sativa

Les végétaux seront plantés avec une force minimale de 120/150, à raison d'une unité par 5 m linéaires de limite de lot traitée, à répartir de façon aléatoire sur toute la largeur.

En tout état de cause, la zone non-aedificandi en bordure de la RN24 devra être traitée à 100 % en espaces verts (arbres, arbustes et/ou gazon) hormis les accès aux lots.

b) En limites séparatives du site et des différents lots, en façade de lots

Pour les limites séparatives latérales entre lots, la plantation d'une haie bocagère est obligatoire.

S'il y a lieu, il est conseillé de planter sur 2 rangs, en quinconce de part et d'autre de la clôture, des essences bocagères choisies dans la même liste qu'au paragraphe précédent et dans les mêmes conditions afin de générer une certaine homogénéité.

L'ensemble de ces espaces verts fait partie intégrante des lots. Les acquéreurs en doivent le parfait entretien et leur conservation.

L'ensemble de ces plantations devra être obligatoirement achevé en même temps que la construction des autres équipements, soit au printemps ou à l'automne qui suivra la date de constat d'achèvement des travaux de construction.

13.3 Implantation et traitement des aires de stationnement, de manutention et de stockage

a) Aires de stationnement et de manutention

Dans la mesure où des aires de stationnement sont implantées en façade de rue entre la voirie publique et la construction, il ne pourra s'agir que du stationnement de véhicules légers réservés aux personnels et aux visiteurs ou de poids-lourds. **Leur emprise ne pourra dépasser plus de 50 % de la surface restante entre la construction et la limite d'implantation des clôtures.**

En revanche, dans le cas où des aires de service ou de manutention sont aménagées, ces aires devront être prioritairement aménagées à l'arrière du bâtiment en retrait des voiries publiques.

Pour le cas particulier des aires de stationnement pour poids-lourds, leur emplacement est autorisé de la même manière que pour les véhicules légers et selon les mêmes caractéristiques.

La réalisation de places de stationnement pour véhicules légers et poids-lourds implique obligatoirement la plantation d'arbres-tige, selon le nombre de places de stationnement :

- **pour les VL, la proportion est de un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement,**
- **pour les PL, un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.**

Ces arbres seront plantés au cœur des aires de stationnement, de manière à limiter l'impact visuel des véhicules depuis les voies publiques.

b) Traitement des aires de stockage (matériaux et déchets)

Leur localisation et leur traitement devront figurer au permis de construire.

La hauteur maximale de stockage est limitée à 3 m pour les déchets et à 5 m pour les matériaux.

On disposera un écran (minéral et/ou végétal) sur une hauteur de 2 mètres ou 3 mètres. Sa mise en place devra limiter au maximum la perception de ces aires depuis les voiries publiques, (voir Cahier de Recommandations Paysagères et Architecturales – C.R.P.A.).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

-0-0-

TITRE VI

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN **COMME** **ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTEGER OU CREER**

TERRAINS CLASSES

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan Local d'Urbanisme en terrains classés T.C.

Lorsqu'un terrain classe est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE T.C. 1 - DISPOSITIONS GENERALES

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés T.C. figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds et repérés par les lettres T.C., les dispositions des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

ARTICLE T.C. 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES TC

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

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

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

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La

portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

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

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

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

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

Dans le cas où le terrain classé est inclus dans une zone naturelle, les règles applicables sont celles du secteur U.E.

-0-0-

TITRE VII

EMPLACEMENTS RESERVES **AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS** **AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL** **ET AUX ESPACES VERTS PUBLICS**

EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE E.R. 1

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

ARTICLE E.R. 2

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

a) la construction y est interdite.

b) le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

c) le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité. peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

ARTICLE E.R. 3

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

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