



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^{er} 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.i** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NPI**.

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 III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.H

ZONE U.H.

CARACTERE DE LA ZONE U.H.

La zone UH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité.

Chaque terrain répondant aux caractéristiques de l'article 5 peut recevoir une construction principale et ses annexes.

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

ARTICLE U.H. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Dans les marges de reculement :

Sans objet

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3. Sur l'ensemble de la zone :

Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public (article R.442.2 a du code de l'urbanisme).

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieurs à 10 unités (article R.442.2 b du code de l'urbanisme).

Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R4-42.2 b du code de l'urbanisme.

Les mines et carrières.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

Les activités, sauf celles visées à l'article UH 2.

Les activités nécessitant des locaux autres qu'habitation.

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à la construction.

Les constructions groupées à usage d'habitation, les constructions à usage de commerce et de

bureaux, à l'exception de celles visées à l'article UH. 2.

Les logements collectifs.

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

Sont admis :

1. Dans les marges de reculement :

Sans objet

2. Dans les secteurs soumis au risque d'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 15 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, sous réserve de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

Les abris de jardin sur terrain nu.

Les commerces de proximité et les établissements artisanaux liés à l'habitation principale de l'artisan et situés à proximité immédiate de celle-ci.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.H. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

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

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

2. Voirie :

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

ARTICLE U.H. 4 - QESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE ...)

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2. - Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons, ouvrages de rétention ...).

3. Réseaux divers :

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

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

ARTICLE U.H. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE ...)

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur, dans ce cas la surface minimale des terrains sera de 1300 m².

ARTICLE U.H. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1. Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions se feront à 5 m. minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Les constructions à usage d'habitation se feront à 30 m. maximum de l'alignement avec l'ancienne RN 24.

2. Voies piétonnes :

Sans objet

3. Autres emprises publiques (parcs ...) :

Sans objet.

4. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique :

Lignes existantes :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

ARTICLE U.H. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 m.

Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci, sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

ARTICLE U.H. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE U.H. 9 - EMPRISE AU SOL

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

L'emprise au sol des abris de jardin annexes aux habitations existantes est limitée à 12 m².

L'emprise au sol d'un abri de jardin sur terrain nu est limitée à 12 m².

L'emprise au sol des abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) est limitée à 20 m².

ARTICLE U.H. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 2,50 m.

ARTICLE U.H. 11 - ASPECT EXTERIEUR (FORME, MATERIAUX) - CLOTURES

1. Règles générales :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant (voir la liste de végétaux recommandés).

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les annexes seront réalisées soit en bois, en pierre, ou en parpaings enduits d'une couleur identique à celle de la construction principale.

Les murs en parpaings en bordure de voie et servant de clôtures devront être obligatoirement enduits aux couleurs de la construction principale.

Les citernes à fuel ou à gaz seront soit enterrées, soit masquées par une haie végétale ou une palissade en bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

2. Toitures :

Les toitures des bâtiments d'architecture traditionnelle seront d'aspect et de couleur ardoise. Dans les autres cas, les toitures seront réalisées avec un matériau présentant une couleur « sombre ».

Une autre couleur peut être autorisée pour certains éléments d'accompagnement (garages, vérandas, extension, partie ayant un aspect de volumétrie différent de la partie principale...) dans le cadre d'un intérêt architectural particulier.

Les fenêtres de toit devront être encastrées dans les toitures en pentes.

Sur les bâtiments annexes, la pente sera limitée à 45 °.

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.

3. Clôtures :

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

Les clôtures minérales opaques ne devront pas dépasser 0,80 mètre de hauteur, et les autres clôtures non végétales (grillages ...) n'exèderont pas 2 mètres.

Les clôtures en panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1.80 m seront autorisées en limites séparatives, sur une longueur maximale de 6.00 mètres.

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton, y compris à claire-voie, est interdite.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

ARTICLE U.H. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être aménagé une enclave de 6 m. x 5 m. sur le domaine privé. Le portail devra être implanté à 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE U.H. 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés T.C. figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces figures au plan par des cercles simples sont des espaces dans lesquels le boisement doit être conservé ou développé. La construction peut y être autorisée dans la mesure où elle respecte le boisement existant. Il sera exigé un relevé précis des plantations existantes pour toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.H. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La valeur du coefficient d'occupation du sol est fixée à : **0.2**

-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).