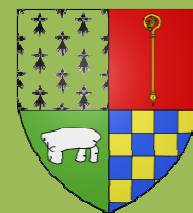


CROSSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME



5. Règlement

Dossier arrêté le 18/12/2012

Dossier soumis à Enquête publique du 05/04/2013 au
06/05/2013

Dossier approuvé le 28/01/2014

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
1.1 : CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	4
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	5
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT	5
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME	5
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
1.2 : DEFINITIONS	9
1.3 : REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	13
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	20
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	20
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	21
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	25
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	26
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	27
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	31
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	32
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	32
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	33
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	37
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ	38
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	38
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	38
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	41
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	42
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	42
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	43
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	45
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	47
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	47
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	47
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	51
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	52
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	52
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	52
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	53
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	54

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	55
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	55
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	56
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	60
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah2	61
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	61
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	62
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	66
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	67
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	68
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	68
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	68
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	70
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NP	71
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	71
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	71
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	73
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh2	74
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	74
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	76
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	79
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL	80
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	80
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	80
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	83
ANNEXES	84
LES ESPACES BOISES CLASSES	85
EMPLACEMENTS RESERVES	88
REGLEMENTATION ANNEXE.....	90
RECENSEMENT DU PATRIMOINE	91
ESSENCES LOCALES (PNR).....	92

CROSSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1.1 : CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 ; R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

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

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

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

□ LES REGLES GENERALES D'URBANISME :

A) - Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :

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

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

□ LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE DONT LA LISTE EST PRECISEE EN ANNEXE DU PLU ET DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION.

□ INFORMATIONS IMPORTANTES :

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

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

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

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

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

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

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

❑ LA ZONE UA :

D'une manière générale, la zone UA correspond au centre bourg. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

❑ LA ZONE UB :

La zone UB correspond aux extensions résidentielles. Elle peut ainsi accueillir les habitations et leurs dépendances, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

❑ LA ZONE UH :

La zone UH correspond aux hameaux et villages. Elle peut admettre, sauf exceptions, des constructions nouvelles, des évolutions des constructions existantes sous conditions. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

❑ LA ZONE UZ:

La zone UZ est une zone destinée à recevoir des activités.

La zone UZ possède un sous-secteur UZs spécifique pour la station d'épuration.

❑ LA ZONE UE :

La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

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

❑ LA ZONE 1AU :

La zone 1 AU est une zone naturelle ou agricole non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUB = UB), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

❑ LA ZONE 2AU :

La zone 2AU est une zone naturelle ou agricole où les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent leur vocation rurale et/ou agricole.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

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

LES ZONES AGRICOLES :

❑ LA ZONE A :

La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

❑ LA ZONE Ah2 :

La zone Ah2 comprend les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole. Elle peut admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

LES ZONES NATURELLES :

❑ LA ZONE Nh2 :

La zone Nh2 comprend les secteurs de bâtis isolés en milieu naturel. Elle peut admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions. Le changement de destination des constructions

dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.
La zone Nh2 comprend un sous-secteur NHL (secteur du Blanchot) orientée vers une activité de salle de réception, hôtellerie, restauration.

□ **LA ZONE N** :

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

□ **LA ZONE NP** :

La zone NP est une zone naturelle de protection stricte dans laquelle s'inscrivent les secteurs Natura 2000 du Marais de Brière et les ZNIEFF. Toute urbanisation en est exclue. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

□ **LA ZONE NL** :

La zone NL est une zone naturelle de loisirs, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) Cf. annexe en fin de règlement
- Les éléments du paysage : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- La trame des zones humides pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies dans la partie 1.3 Règles applicables à l'ensemble du territoire communal.
- Les reculs des voies départementales lorsqu'ils s'imposent,
- Les haies recensées au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme,
- Les cours d'eau,
- Les emplacements réservés
- La localisation du petit patrimoine communal
- Le linéaire commerçant
- Le périmètre des toitures ouvertes sur la place de l'église dans lequel la pose de capteurs photovoltaïque est interdite :

CROSSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2 : DEFINITIONS

❑ ALIGNEMENT :

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

❑ BÂTIMENTS ANNEXES :

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ... La surface maximale, globale des annexes ne pourra excéder 80 m² de surface de plancher.

❑ CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (ART. R.123-9 DU CODE DE L'URBANISME)

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

❑ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions se définit, dans le présent règlement, par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, débords de toiture, ...) ; Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

❑ EMPRISES PUBLIQUES :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains (chemins piétons, espaces verts publics..).

❑ EXTENSION :

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

❑ FAÇADE DE CONSTRUCTION :

Côté ou élévation d'un bâtiment, vu de l'extérieur (un pignon est considéré comme une façade, cf. CE 22 janv. 2007, M. Ducommun).

Façade principale : façade faisant face à la limite de la voie d'accès à la parcelle.

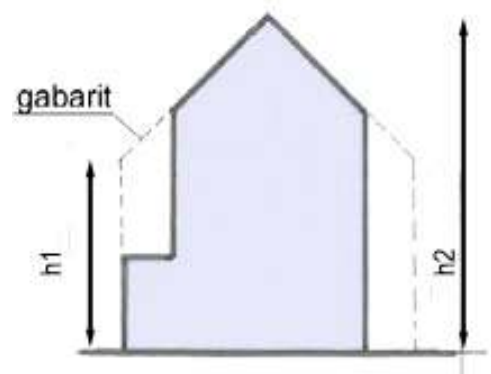
❑ GABARIT DES CONSTRUCTIONS :

La notion gabarit est à associer à deux hauteurs :

- **H1 : La hauteur de la façade des constructions**, mesurée du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur). Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point et formant toiture ou couverture. Ce point peut appartenir à la construction ou être l'intersection de la projection des deux plans de la façade d'une part et de la toiture d'autre part.

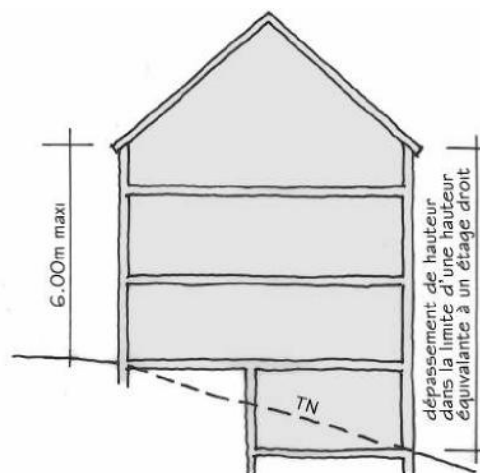
- **H2 : La hauteur maximale** est calculée au faite du toit.

Les constructions doivent présenter des caractéristiques volumétriques compatibles avec le **GABARIT** tel que défini ci-contre. La hauteur de la façade sur rue tiendra compte du terrain naturel.



Le volume au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Cas particulier des constructions dans la pente : au-delà d'une pente de 5%, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 6 m.



□ LIMITES SÉPARATIVES :

- **Limites latérales** : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite d'une voie ou d'une emprise publique.
- **Limites de fonds de parcelles** : Pour les terrains de forme autre que triangulaire, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à la limite sur voie. Dans le cas de parcelle présentant plusieurs limites sur voie, un seul fond de parcelle sera retenu. Ce sera la limite opposée à la limite sur voie portant l'implantation de la façade principale (dans le respect des règles d'implantation des articles 6 du présent règlement).

□ RETRAIT :

La notion de retrait des façades de constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, orielles, marquises, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors oeuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...). Le retrait imposé porte sur 60% de la façade. Les 40% restants s'implanteront librement au-delà du retrait imposé, dans des limites éventuelles définies dans les règlements de chaque zone.

□ SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

○ UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN :

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé.

□ VOIE

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plus de deux constructions et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation et à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

La largeur minimale de la voie sera de 3,50m et le rayon de giration sera suffisant pour la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

CROSSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.3 : REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

❑ CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

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

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

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (art 6 et 7 obligatoires) d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation :

D'ouvrages techniques (château d'eau, station d'épuration, transformateur, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, éco-stations...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel tel que les églises, les équipements techniques (éoliennes...) dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différentes zones du présent règlement. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

❑ REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

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

❑ CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

La reconstruction après sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

Elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles 5 à 14 du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : PPRN, retrait imposé par l'article L 111-1-4, servitudes aéronautiques, EBC, emplacement réservé....
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, en site classé et de la DRAC en secteur archéologique
- si les constructions ou installations ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone où se situe le terrain d'assiette.

❑ EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

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

❑ ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent déroger au corps de règles de la zone concernée.

□ 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 :

En secteur non soumis à un PPRI :

- a) 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
- b) les constructions nouvelles à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
 - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.
- c) les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Mesures complémentaires imposées sous la responsabilité du maître d'ouvrage :

- les réseaux techniques (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, devront être de conception de type parapluie et être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique
- les éventuels produits polluants devront être stockés hors d'eau ou dans un cuvelage étanche
- les matériaux utilisés sous la cote des plus hautes eaux devront être insensibles à l'eau (recommandation).

Sont interdits en secteur soumis à un PPRI :

- a) 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
- b) l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. non motivées par de stricts travaux de mise en sécurité des personnes.
- c) Les constructions nouvelles non liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- d) les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Mesures complémentaires imposées sous la responsabilité du maître d'ouvrage :

- les réseaux techniques (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, devront être de conception de type parapluie et être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique
- les éventuels produits polluants devront être stockés hors d'eau ou dans un cuvelage étanche
- les matériaux utilisés sous la cote des plus hautes eaux devront être insensibles à l'eau (recommandation).

□ PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSTRUCTION

Les dispositions des articles 6 à 9 du présent règlement ne font pas obstacle à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation en matière d'accessibilité des espaces publics et privés.

Les constructions se conformeront aux dispositions réglementaires nationales en matière de réglementation thermique.

Rappel du Code de la construction et de l'habitation : une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie est exigée pour toute opération de construction supérieure à 1000m² de surface de plancher (article R 111-22)

❑ ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G. E.

Sont interdits les constructions, les remblais et déblais, les drainages ou autres ayant pour conséquence la suppression ou la dégradation de la zone humide ou du cours d'eau. Sont permis les travaux relatifs à la sécurité des personnes sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs, les actions d'entretien et de réhabilitation.

Pour tout projet, la caractérisation et la délimitation des zones humides devra être réalisée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1^{er} octobre 2009.

❑ CONNEXIONS BIOLOGIQUES

Les connexions biologiques sont repérées par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après.

Sont interdits les constructions et installations autres que celles nécessaires à la valorisation des lieux.

❑ PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME DU BÂTI FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE.

Les ensembles d'intérêt architectural, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Leur extension, leur rénovation et leur aménagement doivent respecter les dispositions suivantes :

a) Matériaux, jointements, enduits, et peintures :

- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural des constructions.
 - La composition initiale de la façade et l'aspect originel des ouvertures doivent être pris en considération lorsque cela s'avère possible notamment lorsque le plan d'origine est connu.
 - A ce titre, les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés.
 - Les murs pignons ainsi que les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.
 - La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent permettre une bonne insertion du bâti dans son site.

b) Décors et modénatures :

- Tout élément structurel ornemental de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

c) **Couvertures**

- Les toitures des bâtiments principaux des chaumières garderont les matériaux d'origine pour leur couverture (en cas de travaux, de reconstruction...).

□ **PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME DES HAIES ET BOISEMENTS FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE.**

La liste des essences locales réalisée par le Parc Naturel Régional de Brière est annexée au présent règlement.

a) **Un maintien des talus et des haies existants**

L'arasement des talus et des haies sur plus de 5 m est interdit.

Le déplacement d'une haie ne peut être envisagé qu'après autorisation de la commune.

Il sera exigé en compensation la constitution, à l'aide d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente, connexion biologique).

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

b) **Un suivi des coupes et arrachages des arbres remarquables**

L'arrachage ou la coupe d'un arbre remarquable identifié sur le plan de règlement graphique du PLU ne peuvent être envisagés qu'après autorisation de la commune.

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

c) **Une préservation des haies avec un entretien périodique**

c1) L'entretien périodique préservant le linéaire n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

-l'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,

-les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)

-les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, dans la limite de 30% maximum du nombre total d'arbres pour chaque haie, ceci sur une durée de 10 ans, et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.

c2) Les coupes portant sur plus de 30% de l'ensemble des arbres doivent faire l'objet d'une demande préalable et d'une autorisation du maire.

En cas d'autorisation chaque arbre abattu sera renouvelé par un plant d'essence locale.

□ **RISQUE SISMIQUE**

La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité dite « modérée ». Les constructions devront tenir compte de l'application de la réglementation en matière de prévention contre les risques sismiques.

(Pour information : Deux arrêtés interministériels du 22 octobre 2010 fixent les modalités d'application de la réglementation sur les constructions parasismiques dites « à risque normal »).

□ **LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant à un tableau de synthèse, indiqué sur le règlement graphique (zonage) et qui précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

❑ LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Le règlement graphique (zonage) comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130 - 1 à L. 130 - 6 et R. 130 - 1 à R. 130 - 16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

❑ PERMIS DE DEMOLIR

L'ensemble des constructions implantées sur le territoire communal est soumis à permis de démolir.

Les constructions repérées au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme représentent un patrimoine d'intérêt local majeur. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure du tissu urbain du secteur considéré.

❑ MIXITE SOCIALE

- Dans les zones U :
 - Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 5% minimum de logements sociaux.
- Dans les zones AU :
 - Les opérations devront prévoir 10% minimum de logements sociaux.

❑ CLOTURES

Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation préalable à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole.

Les clôtures devront être conçues de façon à ne pas entraver la circulation des eaux pluviales, ni la visibilité en terme de sécurité routière.

❑ OUVRAGES DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone concernée.

❑ MARGES DE REcul

Les marges de recul sont intégrées au règlement graphique.

Elles s'appliquent sur l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme hors tissu aggloméré (UH, A, Ah2, N, Nh2, Np, NI, Nhl)

Les marges de recul engendrent une zone d'inconstructibilité le long des routes départementales. Il existe différentes catégories de routes départementales sur la commune :

Route départementale RD 33 :

- Recul de 35m

Route départementales RD4, RD 4D, RD 16, RD 16D et RD 204:

- Recul de 25m

Le changement de destination des bâtiments situés dans la marge de recul est interdit.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront avec un recul d'au moins 7 mètres du bord de la chaussée des routes départementales.

CROSSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES

Il s'agit du centre-bourg ancien, où se concentrent des constructions à usage d'habitations, de commerces, de services et d'artisanat, ainsi que toutes les activités urbaines compatibles entre elles et avec la capacité des équipements existants. Les bâtiments sont implantés en majorité en ordre continu et à l'alignement des voies. L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD.

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf. dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 5% minimum de logements sociaux.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf. dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- UA1.1 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, dont les suivantes :
 - Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
 - Les constructions à usage agricole ou industriel ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
 - Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
 - Les parcs d'attractions ouverts au public ;
 - Les dépôts de véhicules ;
 - Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2.
 - Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 5m.

□ ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :

- a) Les constructions, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments d'exploitation agricole.
- b) Les entrepôts liés à la vente sur place à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et les activités artisanales si elles sont compatibles avec les secteurs habités et si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de ses habitants ;
- d) Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

- e) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ;
- f) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- g) Le centre bourg comporte des linéaires commerçants repérés sur le règlement graphique et annexés au présent règlement. Sur ces linéaires, les commerces donnant sur voie ou emprise publique se voient appliqués les principes suivants. Le changement de destination d'un commerce en logement est autorisé lorsque soit :
 - a. la surface de vente du commerce est inférieure ou égale à 20m²,
 - b. le service proposé est maintenu dans le centre bourg.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- UA3.1. - Accès :
 - Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. L'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3,50m. Dans le cadre d'un aménagement particulier (ex : lié à la sécurité) ou en cas d'impossibilité technique liée à l'urbanisation existante (ex : construction à l'alignement en centre ancien limitant les emprises de voirie), la largeur de plateforme pourra être réduite à 3,00m.
 - Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- UA3.2. - Desserte en voirie :
 - La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules. Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation et à la gestion des eaux de ruissellement.
 - La largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.50m et le rayon de giration sera suffisant pour la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

□ ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- UA4.1. - Alimentation en eau potable :
 - Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- UA4.2. - Assainissement :
 - a) Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - b) Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
- UA4.3. - Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
- L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

□ ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

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

• UA6.1 - Principe :

- 75% au moins de la construction, s'implantera dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- A défaut d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, 75% au moins de la construction s'implantera à l'alignement des voies.

• UA6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.
- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble.
- Schéma 1 : Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.
- Schéma 2 : Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est inférieur à 12m ou insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (ex cas des "parcelles en drapeau"), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Lorsque le retrait de la limite sur voie excède 1.50m, l'édification d'une clôture pourra être exigée. Cf. article UA11.

Schéma n°1

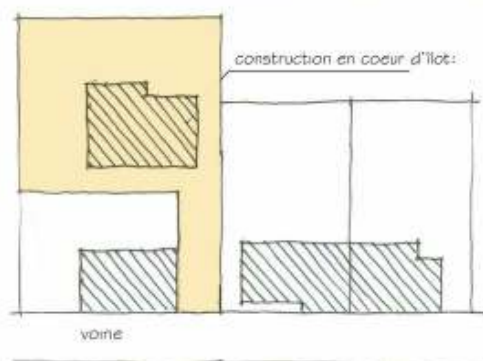
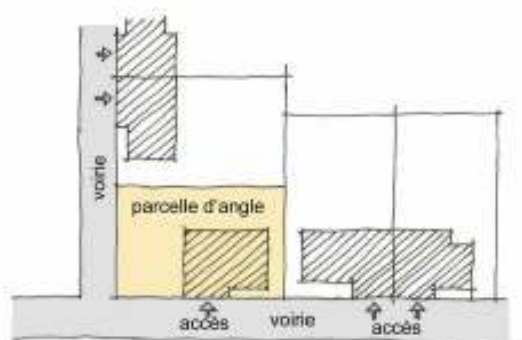


Schéma n°2

• UA6.3 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif :

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- UA7.1. Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.
- UA7.2. Dispositions alternatives :
 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
 - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au UA7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- UA7.3. Constructions de service public ou d'intérêt collectif:
 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- UA 10.1 - Hauteur de façade : 7.00 m
- UA 10.2 – Hauteur maximale : 12.00 m
- UA 10.3 - Cas particulier :
 - Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.
 - Constructions aux abords d'un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU. La hauteur maximale d'une construction édifiée sur une parcelle contiguë à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU, ne saurait être supérieure de plus de 3.5m à la hauteur maximale du bâti recensé.
- UA10.3 - Annexes :
 - La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.
- UA10.4 - Constructions de service public ou d'intérêt collectif :
 - Les dispositions précédentes UA10.1 à UA10.3 ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.
- UA10.5 : La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions mixtes à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3 m.
- UA10.6 : Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

❑ **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- UA11.1 - Généralités :

- Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
- Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.
- UA11.2 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :
 - Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.5.7 (cf. partie 2 ci-avant).
- UA11.3 - Matériaux apparents et couleurs
 - UA11.3.1 - Toitures :
 - Toitures des constructions à l'exception des annexes de superficie inférieure à 20 m² :
 - 50% minimum des surfaces planes couvertes d'une construction seront à pentes.
 - Pour les toitures à pentes d'une hauteur maximale (h2) supérieure à 5m les pentes seront comprises entre 35° et 45° pour les revêtements autres que le chaume.
 - Pour les couvertures en chaume, les pentes seront comprises entre 50° et 55°.
 - Les toitures mono pentes sont autorisées lorsque la hauteur h2 de la toiture est de 5m maximum.
 - En dehors du chaume, les toitures à pentes présenteront une couleur sombre.
 - Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires,
 - Les toitures courbes sont autorisées sur les volumes secondaires. La hauteur maximale des toitures courbes est fixée à 7m.
 - Les toitures terrasses sont interdites en alignement sur voie,
 - Les vérandas et préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents.
 - Toitures des annexes de superficie inférieure à 20 m² :
 - la pente doit être comprise entre 15° et 45°, dispositions ne s'appliquant pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m². Les préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents,
 - Les toitures terrasses et courbes sont autorisées,
 - Les toitures terrasses sont interdites en alignement sur voie,
 - En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
 - Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites.
 - La pose de panneaux de captation solaire est interdite sur les toitures ouvertes sur l'église dans le périmètre de la place de l'église annexé au présent règlement,
- UA11.4 - Clôtures :
 - Dans le cas d'une construction d'habitation implantée à plus de 1.50m de l'alignement sur voie, il pourra être demandé que soit édifiée une clôture recomposant le front bâti sur voie. Cette clôture sera maçonnée sur une hauteur minimale de 1m et maximale de 1.50m. Le muret pourra être surmonté d'une grille. Les grillages, panneaux bois (en raison du contexte local et de l'utilisation de brandes, de ganivelle notamment), lisses PVC, sont interdits. Les murets surmontés d'une grille pourront être doublés d'une haie arbustive vive.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- La hauteur maximale des clôtures est définie par la hauteur du terrain naturel avant travaux.
- Pour les clôtures végétales, le guide des essences locales en annexe du présent règlement est à prendre en compte.
- UA11.5 - Locaux et équipements techniques :
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.
- UA11.6 - Antennes :
 - Les antennes, les éoliennes de moins de 5m à partir du sol, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

❑ ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

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

Pour la construction : Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : 2 places stationnement par logement.
- Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : Le stationnement devra être adapté aux besoins des structures à édifier.

Pour la réhabilitation, le changement de destination : Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : 1 place stationnement par logement.
- Habitat individuel : 1 place de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : Le stationnement devra être adapté aux besoins des structures à édifier.

❑ ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- UA13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement
- UA13.2 - Espaces verts - Plantations :
 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
 - Espaces libres :
 - Pour les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres font l'objet d'un traitement qualitatif. Ils sont intégrés au fonctionnement du projet et plus généralement servent le projet urbain global en permettant notamment une mutualisation des espaces, des stationnements, une continuité des espaces verts, des cheminements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

Correspond aux extensions des parties agglomérées centrales. Principalement composée d'un tissu résidentiel associant du bâti pavillonnaire en développement linéaire ou en lotissement ainsi que du bâti ancien.

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 5% minimum de logements sociaux.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf. dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- UB1.1 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
 - Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
 - Les constructions à usage agricole ou industriel ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
 - Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
 - Les parcs d'attractions ouverts au public ;
 - Les dépôts de véhicules ;
 - Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article U 2.
 - Les commerces d'une surface de vente supérieure à 999m².
 - Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 5m.

□ ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :

- a) Les constructions, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments d'exploitation agricole.
- b) Les entrepôts liés à la vente sur place à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et les activités artisanales si elles sont compatibles avec les secteurs habités et si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de ses habitants ;
- d) Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- e) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ;

- f) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- UB3.1. - Accès :
 - Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. L'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.50m.
 - Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- UB3.2. - Desserte en voirie :
 - La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.
 - La largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.50m et le rayon de giration sera suffisant pour la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

□ ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- UB4.1. - Alimentation en eau potable :
 - Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- UB4.2. - Assainissement :
 - 4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - 4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant
- UB4.3. - Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

□ ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a) Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

- b) En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

□ **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- UB6.1 - Principe :
 - 2/3 au moins de la façade de la construction, s'implantera dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
 - 1/3 maximum du linéaire de la façade, s'implantera entre l'alignement de la voie et le prolongement des 2/3 restants de la façade. Cette implantation est conditionnée au respect d'une règle de hauteur précisée à l'article 10.
 - A défaut d'alignement dominant les 2/3 restants de la façade s'implantera à 5m minimum de l'alignement sur voie.
- UB6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

 - Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.
 - Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.
 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- UB6.3 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:
 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- UB7.1. Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.
- UB7.2. Dispositions alternatives :
 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
 - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au UC7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- UB7.3. Constructions de service public ou d'intérêt collectif:
 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Article non réglementé.

❑ ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

- UB9.1 :
 - Le coefficient d'emprise au sol (CES) ne pourra excéder 70%.

❑ ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- UB10.1
 - La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit dont les données sont :

Hauteur de la façade	Hauteur maximale
7m	12m

- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons
- UB10.2 - Cas particulier :
 - Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.
 - Constructions aux abords d'un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU. La hauteur maximale d'une construction édifiée sur une parcelle contiguë à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU, ne saurait être supérieure de plus de 3.5m à la hauteur maximale du bâti recensé.
- UB10.3 - Annexes :
 - La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.
- UB10.4 - Constructions de service public ou d'intérêt collectif :
 - Les dispositions précédentes UB10.1 à UB10.3 ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

❑ ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- UB11.1 - Généralités :
 - Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
 - Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.
- UB11.2 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :
 - Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).
- UB11.3 - Matériaux apparents et couleurs
 - UB11.3.1 - Toitures :

- Toitures des constructions à l'exception des annexes de superficie inférieure à 20 m² :
 - 50% minimum des surfaces planes couvertes d'une construction seront à pente.
 - Pour les toitures à pentes d'une hauteur maximale (h2) supérieure à 5m les pentes seront comprises entre 35° et 45° pour les revêtements autres que le chaume.
 - Pour les couvertures en chaume, les pentes seront comprises entre 50° et 55°.
 - Les toitures monopentes sont autorisées lorsque la hauteur h2 de la toiture est de 5m maximum.
 - En dehors du chaume, les toitures à pentes présenteront une couleur sombre.
 - Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires,
 - Les toitures courbes sont autorisées sur les volumes secondaires. La hauteur maximale des toitures courbes est fixée à 7m.
 - Les toitures terrasses sont interdites en alignement sur voie,
 - Les vérandas et préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents.
- Toitures des annexes de superficie inférieure à 20 m² :
 - la pente doit être comprise entre 15° et 45°, dispositions ne s'appliquant pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m². Les préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents,
 - Les toitures terrasses et courbes sont autorisées,
 - Les toitures terrasses sont interdites en alignement sur voie,
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites.
- UB11.4 - Clôtures :
 - Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.
 - L'alinéa ci-dessus ne s'applique lorsque l'aménagement de la clôture, reprenant les codes des clôtures riveraines, conduirait à créer un risque manifeste d'insécurité pour les usagers de la voie. Il en est de même si les clôtures avoisinantes présentent un mur de clôture d'une hauteur supérieure à 1.80m ou une haie supérieure à 2.00m.
 - En limite séparative, sur 3m à compter de la limite sur voie, les clôtures présenteront les mêmes caractéristiques que la clôture sur voie.
 - Sur les limites séparatives, hors celles concernées par l'alinéa précédent, les clôtures pourront comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m. Les murs d'une hauteur supérieure à 1.80m sont interdits. Les murs d'une hauteur maximale de 1.80m sont autorisés sur une longueur de 3m, au droit d'une terrasse, dans le prolongement de la construction. En-dehors de ces cas de figure, les murs sont interdits.
 - La hauteur maximale des clôtures est définie par la hauteur du terrain naturel avant travaux.
 - Pour les clôtures végétales, le guide des essences locales en annexe du présent règlement est à prendre en compte.
- UB11.5 - Locaux et équipements techniques :
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.
- UB11.6 - Antennes :
 - Les antennes, les éoliennes de moins de 5m à partir du sol, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

❑ **ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT**

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

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

Pour la construction : Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : 2 places stationnement par logement.
- Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : Le stationnement devra être adapté aux besoins des structures à édifier.

Pour la réhabilitation, le changement de destination : Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : 2 places stationnement par logement.
- Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : Le stationnement devra être adapté aux besoins des structures à édifier.

❑ **ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- UB13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement
- UB13.2 - Espaces verts - Plantations :
 - a) Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
 - b) Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5.5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
 - c) Espaces libres : Pour les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres font l'objet d'un traitement qualitatif. Ils sont intégrés au fonctionnement du projet et plus généralement servent le projet urbain global en permettant notamment une mutualisation des espaces, des stationnements, une continuité des espaces verts, des cheminements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

CARACTERISTIQUES GENERALES

Correspond aux secteurs de villages et hameaux implantés sur l'espace rural. Ces villages et hameaux peuvent se densifier soit par extension du bâti existant, soit par changement de destination, soit par construction nouvelle.

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf. dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 5% minimum de logements sociaux.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf. dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.
- En secteur PPRI les dispositions générales de lutte contre le risque d'inondation s'appliquent.

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

□ ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- UH1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - a) Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, dont les suivantes :
 - Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
 - Les constructions à usage agricole ou industriel ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
 - Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
 - Les parcs d'attractions ouverts au public ;
 - Les dépôts de véhicules ;
 - Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article U 2.
 - b) Toute construction supplémentaire (hors annexe) induisant une extension des limites externes d'un village ou hameau constituées par la dernière construction principale. Cette règle ne s'applique qu'aux limites externes perpendiculaires aux voies.

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

- a) Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- b) Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et les activités artisanales si elles sont compatibles avec les secteurs habités et si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de ses habitants ;
- d) Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- g) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

- e) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ;
- f) La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- g) En limite externe d'un village ou hameau, l'extension d'une construction principale constituant cette limite est autorisée dans la limite de 10m au-delà de la façade existante. Cette règle ne s'applique qu'aux limites externes perpendiculaires aux voies.
- h) La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :
 - de s'implanter à une distance de 30 m maximum de l'habitation concernée ;
 - que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
 - que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 80 m² global et final.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- UH3.1. - Accès :
 - Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ouverte à la circulation, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. L'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.50m.
 - Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- UH3.2. - Desserte en voirie :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie publique ouverte à la circulation automobile dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

□ ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- UH4.1. - Alimentation en eau potable :
 - Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- UH4.2. - Assainissement :
 - 4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - 4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant
- UH4.3. - Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf

impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

- Les éoliennes de plus de 5m de haut sont interdites

❑ **ARTICLE UH5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains devront présenter une superficie minimale de 800 m², une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas.

❑ **ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- UH6.1 - Principe :
 - a) Le long des départementales, le recul minimal de 25m de l'axe de la voie sera respecté pour tout type de construction.
 - b) En dehors des annexes, les constructions s'implanteront dans une bande de 30m comptée depuis la limite sur voie publique ouverte à la circulation de la parcelle et cumulativement :
 - 2/3 au moins de la façade de la construction, s'implantera dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
 - A défaut d'alignement dominant les 2/3 restants de la façade s'implantera à 5m minimum de l'alignement sur voie.

Dans le cas d'une parcelle d'angle ayant des limites avec plusieurs voies publiques ouvertes à la circulation, la voie générant l'accès à la parcelle sera choisie comme voie principale et engendrera la bande de 30 m. Un recul minimum de 1 m sera respecté pour les autres voies.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les marges de recul inscrites au plan de zonage.

- UH6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

 - Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 5 m à compter de l'alignement. Les marges de recul seront respectées.
 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes tout en n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol.
- UH6.3 – Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif :
 - a) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.
- UH6.4 – Règles relatives aux parcelles implantées le long d'une départementale :
 - a) Tout projet prendra en compte le risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.
 - b) La constructibilité d'une parcelle implantée le long d'une départementale pourra être conditionnée au regroupement des accès sur cette départementale
 - c) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- UH7.1. Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 m.
- UH7.2. Dispositions alternatives :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante tout en n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au UH7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- UH7.3. Constructions de service public ou d'intérêt collectif:
 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- UH7.4. Construction principale constituant la dernière construction:
 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) ne pourra excéder 60%.

❑ **ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- UH10.1
 - La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit dont les données sont :

Hauteur de la façade	Hauteur maximale
5m	12m

- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons
- UH10.2 - Cas particulier :
 - Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.
 - Constructions aux abords d'un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU. La hauteur maximale d'une construction édifiée sur une parcelle contiguë à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU, ne saurait être supérieure de plus de 3.5m à la hauteur maximale du bâti recensé.
- UH10.3 - Annexes :
 - La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.
- UH10.4 - Constructions de service public ou d'intérêt collectif :
 - Les dispositions précédentes UH10.1 à UH10.3 ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

□ ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

- UH11.1 - Généralités :
 - Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
 - Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.
- UH11.2 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :
 - Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).
- UH11.3 - Matériaux apparents et couleurs
 - UH11.3.1 - Toitures :
 - Toitures des constructions à l'exception des annexes de superficie inférieure à 20 m² :
 - 50% minimum des surfaces planes couvertes d'une construction seront à pentes. Les pentes seront comprises entre 35° et 45° pour les revêtements autres que le chaume 50° et 55° pour les couvertures en chaume. En dehors du chaume, les toitures à pentes présenteront une couleur sombre.
 - Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires,
 - Les toitures courbes sont autorisées sur les volumes secondaires. La hauteur maximale des toitures courbes est fixée à 7m.
 - Les toitures terrasses sont interdites en alignement sur voie,
 - Les vérandas et préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents.
 - Toitures des annexes de superficie inférieure à 20 m² :
 - la pente doit être comprise entre 15° et 45°, dispositions ne s'appliquant pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m². Les préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents,
 - Les toitures terrasses et courbes sont autorisées,
 - Les toitures terrasses sont interdites en alignement sur voie,
 - En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
 - Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites.
- UH11.4 - Clôtures :
 - Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.
 - L'alinéa ci-dessus ne s'applique lorsque l'aménagement de la clôture, reprenant les codes des clôtures riveraines, conduirait à créer un risque manifeste d'insécurité pour les usagers de la voie. Il en est de même si les clôtures avoisinantes présentent un mur de clôture d'une hauteur supérieure à 1.80m ou une haie supérieure à 2.00m.
 - En limite séparative, sur 3m à compter de la limite sur voie, les clôtures présenteront les mêmes caractéristiques que la clôture sur voie.
 - Sur les limites séparatives, hors celles concernées par l'alinéa précédent, les clôtures pourront comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m. Les murs d'une hauteur supérieure à 1.80m sont interdits. Les murs d'une hauteur maximale de 1.80m sont autorisés sur une longueur de 3m, au droit d'une terrasse, dans le prolongement de la construction. En-dehors de ces cas de figure, les murs sont interdits.
 - La hauteur maximale des clôtures est définie par la hauteur du terrain naturel avant travaux.

- Pour les clôtures végétales, le guide des essences locales en annexe du présent règlement est à prendre en compte.
- UH11.5 - Locaux et équipements techniques :
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.
- UH11.6 - Antennes :
 - Les antennes, les éoliennes de moins de 5m à partir du sol, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

❑ **ARTICLE UH12 : STATIONNEMENT**

Pour la construction ainsi que la réhabilitation: Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : 2 places stationnement par logement.
- Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

❑ **ARTICLE UH13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- UH13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement
- UH13.2 - Espaces verts - Plantations :
 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
 - Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5.5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
 - Espaces libres :
 - Pour les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres font l'objet d'un traitement qualitatif. Ils sont intégrés au fonctionnement du projet et plus généralement servent le projet urbain global en permettant notamment une mutualisation des espaces, des stationnements, une continuité des espaces verts, des cheminements.
- UH 13.3 Les talus situés en limite séparative seront conservés, lorsque cela est possible.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UZ est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, ... ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

La zone UZ comprend un sous-secteur UZs pour le développement de la station d'épuration.

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

□ ARTICLE UZ 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

- UZ1.1 : Rappel :
 - Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- UZ1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ 2 ;
 - Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - Les constructions à usage agricole ou industriel ;

□ ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- a) Sont autorisées, les constructions à usage :
 - d'artisanat et de commerce ;
 - de bureaux et de services ;
 - d'entrepôts ;
 - les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- b) Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage ou à la surveillance des établissements implantés dans la zone, d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel, de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- d) L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Cette extension ne dépassera pas 40 m² d'emprise au sol.
- e) Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- f) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- g) La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- h) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE UZ3 - ACCÈS ET VOIRIE

- UZ 3.1. - Accès :

- Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- UZ 3.2. - Desserte en voirie :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

□ **ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- UZ 4.1. - Alimentation en eau potable :
 - Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- UZ 4.2. - Assainissement :
 - 4.2.1. - Eaux usées :
 - Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
 - Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.
 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.
- UZ 4.3. - Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

□ **ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISE PUBLIQUES**

- UZ 6.1 - les constructions seront implantées :
 - en retrait de 6 m au moins de l'alignement des autres voies (notamment internes à une opération);
 - en retrait de 25 m de l'axe de RD route de Pont-Château.
- UZ 6.2 - Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil, ...
- UZ 6.3 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.
- UZ 6.4 - Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
- UZ 6.5 - En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les marges de recul inscrites au plan de zonage.

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

- UZ 7.1 - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.
- UZ 7.2 - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.
- UZ 7.3 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- UZ 7.4 - Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

❑ **ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs (avec réalisation de murs coupe-feu appropriés), la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

❑ **ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

❑ **ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur maximale de la façade	Hauteur maximale de la construction
12m	15m

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

❑ **ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- UE 11.1 - Généralités :
 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

- UZ11.2 - Aspect des bâtiments :
 - La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.
 - Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.
 - Les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien.
 - Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.
 - Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
 - Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).
 - En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- UZ 11.3 - Clôtures :
 - La hauteur maximale des clôtures est définie par la hauteur du terrain naturel avant travaux
 - Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.
 - Pour les clôtures végétales, le guide des essences locales en annexe du présent règlement est à prendre en compte.
- UZ 11.4 - Antennes et pylônes
 - Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

❑ **ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT**

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

❑ **ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- UZ 13.1 Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- UZ 13.3 Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être paysagers
- UZ 13.4 Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- UZ 13.5 Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements à vocation culturelle, sportive, touristique et/ou de loisirs.

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

□ ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- UE 1.1 : Rappel :
 - Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- UE 1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
 - Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - Les dépôts de véhicules ;
 - Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;

□ ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- UC E.1 : De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :
 - a) Les constructions, installations ou équipements à vocation sportive, culturelle touristique et/ou de loisirs ;
 - b) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - c) Les aires de camping et de caravaning ;
 - d) Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
 - e) Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement ;
 - f) L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
 - g) Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
 - h) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
 - i) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ;
 - j) La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- UE 3.1. - Accès :
 - Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- UE 3.2. - Desserte en voirie :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

□ ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- UE 4.1. - Alimentation en eau potable :
 - Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- UE 4.2. - Assainissement :
 - UE 4.2.1. - Eaux usées :
 - Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
 - En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - UE 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération.
 - Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.
 - La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
 - Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.
 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

- UE 4.3. - Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

☐ **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

☐ **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum, à compter de cet alignement.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les marges de recul inscrites au plan de zonage.

☐ **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES DE PROPRIETE**

- UE 7.1. Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m
- UE 7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.
- UE 7.3 - Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

☐ **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre des bâtiments non contigus sur un même terrain (accès sécurité...).

☐ **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

☐ **ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

☐ **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- UE 11.1 - Généralités :
 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,

- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.
- les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- UE 11.2 - Clôtures :
 - Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.
 - Pour les clôtures végétales, le guide des essences locales en annexe du présent règlement est à prendre en compte.
- UE 11.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :
 - Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- UE 11.4 - Locaux et équipements techniques :
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.
 - En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture

❑ **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

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

❑ **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- UE 13.1 - Plantations :
 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
 - Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.
- UE 13.2- Espaces libres :
 - Les espaces libres font l'objet d'un traitement qualitatif. Ils sont intégrés au fonctionnement du projet et plus généralement servent le projet urbain global en permettant notamment une mutualisation des espaces, des stationnements, une continuité des espaces verts, des cheminements.
- UE 13.3 - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

❑ **ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Article non réglementé.

CROSSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 1 AU est une zone naturelle ou agricole où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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

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

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf. dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- En zone AU, toute opération à vocation d'habitat devra comporter un minimum de 10 % de logement social.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf. dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

□ ARTICLE 1AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ;
- b) les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- c) toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches) ;
- d) l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant ;
- e) les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés à condition qu'elles aient été prévues dans le schéma d'aménagement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 1AU 3.1. - Accès :
 - Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Dans le cadre d'un aménagement particulier (ex : lié à la sécurité) ou en cas d'impossibilité technique liée à

l'urbanisation existante (ex : construction à l'alignement en centre ancien limitant les emprises de voirie), la largeur de plateforme pourra être réduite à 3,00m.

- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- 1AU 3.2. - Desserte en voirie :
 - La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules. Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation et à la gestion des eaux de ruissellement.
 - La largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.50m et le rayon de giration sera suffisant pour la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

□ **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- 1AU 4.1. - Alimentation en eau potable :
 - Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- 1AU 4.2. - Eaux usées :
 - Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
 - En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
- 1AU 4.3. – Eau pluviales:
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article 1AU13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. Schéma directeur des eaux pluviales en annexe du PLU).
 - En cas d'aménagement par tranche des zones 1AU, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant (cf. Schéma directeur des eaux pluviales en annexe du PLU).
 - La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration nécessitent la réalisation d'une étude spécifique de mesure de la capacité d'infiltration du sol ou du sous-sol.
 - Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.
 - La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
 - Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.
- 4.3. - Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

❑ **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- c) Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.
- d) En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

❑ **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum, à compter de cet alignement.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
- En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les marges de recul inscrites au plan de zonage.

❑ **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1AU 7.1. Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.
- 1AU 7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante tout en n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol.
- 1AU 7.3 - Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

❑ **ARTICLE 1AU 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- 1AU 10.1 la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au faitage.
- 1AU 10.2 - Cas particulier :
 - Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

- Constructions aux abords d'un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU. La hauteur maximale d'une construction édifiée sur une parcelle contiguë à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU, ne saurait être supérieure de plus de 3.5m à la hauteur maximale du bâti recensé.
- 1AU 10.3 - Annexes :
 - La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.
- 1AU 10.4 - Constructions de service public ou d'intérêt collectif :
 - Les dispositions précédentes 1AU 10.1 à 1AU 10.3 ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

□ ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

- 1AU 11.1 - Généralités :
 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
 - En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- 1AU 11.2 - Clôtures :
 - a) Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.
 - b) La hauteur maximale des clôtures est définie par la hauteur du terrain naturel avant travaux.
 - c) Pour les clôtures végétales, le guide des essences locales en annexe du présent règlement est à prendre en compte.
- 1AU 11.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- 1AU 11.4 - Locaux et équipements techniques :

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

□ ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

□ ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1AU 13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement
- 1AU 13.2 - Espaces verts - Plantations :
 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
 - Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les

haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5.5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

- Espaces libres :
 - Pour les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres font l'objet d'un traitement qualitatif. Ils sont intégrés au fonctionnement du projet et plus généralement servent le projet urbain global en permettant notamment une mutualisation des espaces, des stationnements, une continuité des espaces verts, des cheminements.
- 1AU 13.3. Les talus situés en limite séparative seront conservés si possible.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

□ **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 2AU est une zone naturelle ou agricole où les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent leur vocation rurale et/ou agricole.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone, cf. dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent, cf. dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7° du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

❑ ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2AU 2 suivant.

❑ ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ;
- b) les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

❑ ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

❑ ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

❑ ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

❑ ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou avec un retrait minimum de 1 m.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les marges de recul inscrites au plan de zonage.

❑ ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait de 1 m minimum.

❑ ARTICLE 2AU 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

❑ ARTICLE 2AU 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

❑ ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

❑ ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

❑ ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

❑ ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

❑ ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Non réglementé.

CROSSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

En secteur PPRI les dispositions générales de lutte contre le risque d'inondation s'appliquent.

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

❑ ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Le stationnement de caravanes, mobil-homes, quelle qu'en soit la durée,
- L'implantation de résidences de loisirs

❑ ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A 2.1 - Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages et d'être implantées à une distance supérieure à 100 m de tout bâtiment ou installation agricoles exploités par un tiers, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - a) Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (art. L. 311-1 du code rural) telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité... et localisées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés ;
 - b) L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, les extensions limitées (30 % maximum de l'emprise au sol initiale) sont admises sous réserve de préserver le caractère architectural originel.
- A 2.2 - La construction à usage d'habitation :
 - a) dans la limite d'un seul logement sur le site concerné uniquement lorsqu'il s'agit d'une exploitation individuelle,
 - b) d'une emprise au sol limitée à 200m²,
 - c) sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante en fonctionnement et de son importance,
 - d) qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 50 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.
 - e) En plus du logement d'habitation, la construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :

- 30m² de surface de plancher maximum,
- Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.
- A 2.3 - Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m).
- A 2.4 - Reconstruction : La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessite.
- A 2.5 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- A 2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- A 2.7 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- A 3.1. - Accès :
 - a) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ouverte à la circulation automobile, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - b) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
 - c) Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la RD 33.
- A 3.2. - Desserte en voirie :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

□ ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- A 4.1. - Alimentation en eau potable :
 - Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. L'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur.
- A 4.2. - Assainissement :
 - A 4.2.1. - Eaux usées :
 - a) Toute construction (y compris en cas de restauration, rénovation et changement de destination) ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

- b) A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
- A 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - a) Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.
 - b) Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.
 - c) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits, à la charge du pétitionnaire. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
- A 4.3. - Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

❑ ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas.

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

- a) Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 10 m au moins de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.
- b) Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.
- c) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.
- d) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
- e) En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les marges de recul inscrites au plan de zonage.

❑ ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- a) Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 m.
- b) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

- c) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- d) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

❑ **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- A 10.1 - Bâtiments d'habitation :
 - La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.
 - La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.
 - La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 4,50 m au point le plus haut.
- A 10.2 - Bâtiments d'exploitation :
 - Non règlementé

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

❑ **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

- A 11.1 - Généralités :
 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - La construction d'annexes et de dépendances réalisées avec des moyens de fortune, notamment des matériaux de démolition et de récupération, est interdite.
- A 11.2 - Bâtiments d'habitations :
 - Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
 - Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.
- A11.3 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :
 - Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).
- A11.4 - Matériaux apparents et couleurs
 - 11.4.1 - Toitures :

- Toitures des constructions à l'exception des annexes de superficie inférieure à 20 m² :
 - 50% minimum des surfaces planes couvertes d'une construction seront à pentes. Les pentes seront comprises entre 35° et 45° pour les revêtements autres que le chaume 50° et 55° pour les couvertures en chaume. En dehors du chaume, les toitures à pentes présenteront une couleur sombre.
 - Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires,
 - Les toitures courbes sont autorisées sur les volumes secondaires. La hauteur maximale des toitures courbes est fixée à 7m.
 - Les toitures terrasses sont interdites en alignement sur voie,
 - Les vérandas et préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents.
- Toitures des annexes de superficie inférieure à 20 m² :
 - la pente doit être comprise entre 15° et 45°, dispositions ne s'appliquant pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m². Les préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents,
 - Les toitures terrasses et courbes sont autorisées,
 - Les toitures terrasses sont interdites en alignement sur voie,
- A 11.5 - Bâtiments techniques agricoles :
 - Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.
 - A 11.5.1 - Toiture
 - Les couvertures en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
 - A 11.5.2 - Façades et pignons
 - Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre ;
 - Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
 - Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
 - L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.
- A 11.6.- Pour l'ensemble des projets de la zone :
 - A 11.6.1 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement:
 - Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf partie 2 ci-avant).
 - A 11.6.2 - Clôtures :
 - Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. En périphérie des habitations, en dehors des clôtures sur voie elles devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales (se référer au guide en annexe du présent règlement).
 - A 11.6.3 - Réhabilitation :
 - Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

- A 11.6.4. - Locaux et équipements techniques :
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.
- A 11.6.5. - Antennes et pylônes :
 - Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
 - Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

❑ **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

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

- A 13.1. - Espaces boisés classés :
 - Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.
 - Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
- A 13.2. - Obligation de planter :
 - Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.
 - La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.
 - Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

❑ **ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah2

Caractéristiques générales

La zone Ah2 correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, ne pouvant admettre que des évolutions limitées des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les évolutions des constructions se font par changement de destination ou extension limitée ne pouvant excéder un tiers de la surface de plancher de la construction existante.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (problématique des périmètres sanitaires notamment).

Dispositions générales

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf. dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf. dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.
- En secteur PPRI les dispositions générales de lutte contre le risque d'inondation s'appliquent.

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

□ ARTICLE AH2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

□ ARTICLE AH2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- 1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :
 - qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
 - de préserver le caractère architectural originel ;
 - que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau). Dans le cas d'un moulin, il n'y a pas de limite minimale d'emprise au sol ;
- 2 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, en locaux à usage d'activités. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

- 3 – L'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite de :
 - Une extension maximale de 50 m² pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²,
 - Une extension maximale de 30 % pour les bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 150 m², sans dépasser une emprise au sol totale de 200 m².

La référence de l'emprise au sol est la surface existante à la date d'approbation du PLU. Toutefois, une adaptation de la surface d'extension peut exceptionnellement être autorisée si l'extension du logement se fait dans un bâtiment existant.
- 4 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :
 - de s'implanter à une distance de 30 m maximum de l'habitation concernée ;
 - que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
 - que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 80 m² global et final.
- 5 - La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- 6 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- 7 - Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- 8 - Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- 9 - Les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à la condition qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné.
- 10 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE AH2 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. - Accès :
 - Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile.
 - Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la RD 33
- 3.2. - Desserte en voirie :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie publique ouverte à la circulation automobile dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

□ ARTICLE AH2 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1. - Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- 4.2. - Assainissement :
 - 4.2.1. - Eaux usées :
 - Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
 - En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en oeuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
 - Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.
- 4.3. - Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

□ ARTICLE AH2 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie minimale de 800 m², une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas.

□ ARTICLE AH2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- a) Lorsqu'il existe une marge de recul par rapport à une route départementale, les extensions à usage d'habitation pourront être autorisées à titre dérogatoire, à l'intérieur de ces marges de recul, dans le strict prolongement de la construction existante tout en n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol.
- b) Les annexes s'implanteront à une distance maximale de 30m d'une construction principale,
- c) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
- d) En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les marges de recul inscrites au plan de zonage.

□ ARTICLE AH2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 m.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite, tout en n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

❑ **ARTICLE AH2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE AH2 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE AH2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- En tout état de cause, les constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 4,50 m au sommet de façade et 9,50 m au point le plus haut de la construction.
- Les bâtiments d'activités n'excéderont pas 12 m au point le plus haut de la construction.
- Peuvent excéder de ces hauteurs, les éléments techniques et de faible emprise tels que les antennes, les souches de cheminées, les lucarnes, les systèmes de ventilation, éléments en saillies, etc.
- La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 4,50 m au point le plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

❑ **ARTICLE AH2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

- 11.1 - Généralités :
 - a) Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
 - b) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - c) L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
 - d) Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.
- 11.2 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :
 - a) Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).
- 11.3 - Matériaux apparents et couleurs
 - a) 11.3.1 - Toitures :
 - Toitures des constructions à l'exception des annexes de superficie inférieure à 20 m² :
 - 50% minimum des surfaces planes couvertes d'une construction seront à pentes. Les pentes seront comprises entre 35° et 45° pour les revêtements autres que le chaume 50° et 55° pour les couvertures

- en chaume. En dehors du chaume, les toitures à pentes présenteront une couleur sombre.
 - Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires,
 - Les toitures courbes sont autorisées sur les volumes secondaires. La hauteur maximale des toitures courbes est fixée à 7m.
 - Les toitures terrasses sont interdites en alignement sur voie,
 - Les vérandas et préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents.
 - Toitures des annexes de superficie inférieure à 20 m² :
 - la pente doit être comprise entre 15° et 45°, dispositions ne s'appliquant pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m². Les préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents,
 - Les toitures terrasses et courbes sont autorisées,
 - Les toitures terrasses sont interdites en alignement sur voie,
- 11.4. - Clôtures :
 - a) Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.
 - b) Pour les clôtures végétales, le guide des essences locales en annexe du présent règlement est à prendre en compte.
- 11.5. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes :
 - a) Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- 11.6. - Réhabilitation :
 - a) Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, lorsqu'il est d'intérêt architectural ou patrimonial. A défaut, les travaux de réhabilitation devront permettre d'augmenter la qualité dudit bâtiment.
- 11.7. - Locaux et équipements techniques :
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.
- 11.8. - Antennes et pylônes :
 - Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
 - Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

□ ARTICLE AH2 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

□ ARTICLE AH2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. - Espaces boisés classés :
 - a) Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.
 - b) Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie

concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

- 13.2. - Obligation de planter :
 - a) Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.
 - b) La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.
 - c) Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE AH2 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

CROSSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

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

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

En secteur PPRI les dispositions générales de lutte contre le risque d'inondation s'appliquent.

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

❑ ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Les chemins piétonniers, ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;
- Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les abris pour animaux en bois d'une surface au sol maximale de 16 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

❑ ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la RD 33

❑ ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article non réglementé.

❑ ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en retrait minimum de 5 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
- En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les marges de recul inscrites au plan de zonage.

❑ **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

- Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 m.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

❑ **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

❑ **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

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

- 13.1. - Espaces boisés classés :
 - Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.
- 13.2. - Obligation de planter :
 - Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.
 - Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces

occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

- La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.
- Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

□ **ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NP

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone NP est une zone naturelle de protection stricte dans laquelle s'inscrivent les secteurs Natura 2000 du Marais de Brière. Toute urbanisation en est exclue. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

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

En secteur PPRI les dispositions générales de lutte contre le risque d'inondation s'appliquent.

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

❑ ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

❑ ARTICLE NP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- Les chemins piétonniers, ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues et avec la protection des espèces, habitats et habitats d'espèces ;
- Les constructions techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics de gestion des réseaux (tels que local d'alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, transformateur électrique, défense incendie...) sous réserve qu'elles respectent les espèces, les habitats et habitats d'espèces, qu'elles s'intègrent à l'espace environnant et qu'elles disposent d'une justification technique qu'elles ne peuvent être réalisées ailleurs ;
- Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

❑ ARTICLE NP 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

❑ ARTICLE NP 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article non réglementé.

❑ ARTICLE NP 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE NP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en retrait minimum de 5 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

❑ **ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

- Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 m.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

❑ **ARTICLE NP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE NP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

❑ **ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

❑ **ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. - Espaces boisés classés :
 - Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.
- 13.2. - Obligation de planter :
 - Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.
 - Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

- La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.
- Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE NP 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh2

Caractéristiques générales

La zone Nh2 correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace naturel, ne pouvant admettre que des évolutions limitées des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les évolutions des constructions se font par changement de destination ou extension limitée ne pouvant excéder un tiers de la surface de plancher de la construction existante.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (problématique des périmètres sanitaires notamment).

La zone Nh2 comprend une zone NHL (secteur du Blanchot) orientée vers une activité de salle de réception, hôtellerie, restauration.

Dispositions générales

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf. dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf. dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.
- En secteur PPRI les dispositions générales de lutte contre le risque d'inondation s'appliquent.

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

❑ ARTICLE NH2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh2 2, dans tous les secteurs.

❑ ARTICLE NH2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs Nh2, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

- 1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :
 - qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
 - de préserver le caractère architectural originel ;
 - que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau). Dans le cas d'un moulin, il n'y a pas de limite minimale d'emprise au sol ;
- 2 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur

de nuisances, en locaux à usage d'activités. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

- 3 – L'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite de :
 - Une extension maximale de 50 m² pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²,
 - Une extension maximale de 30 % pour les bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 150 m², sans dépasser une emprise au sol totale de 200 m².La référence de l'emprise au sol est la surface existante à la date d'approbation du PLU. Toutefois, une adaptation de la surface d'extension peut exceptionnellement être autorisée si l'extension du logement se fait dans un bâtiment existant .
- 4 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :
 - de s'implanter à une distance de 30 m maximum de l'habitation concernée ;
 - que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
 - que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 80 m² global et final.
- 5 - La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- 6 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- 7 - Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- 8 - Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- 9 - Les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à la condition qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné.
- 10 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ;

Dans la zone NHL :

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

- 1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :
 - qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
 - de préserver le caractère architectural originel ;
 - que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau). Dans le cas d'un moulin, il n'y a pas de limite minimale d'emprise au sol ;
- 2 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, en locaux à usage d'activités. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.
- 3 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, et que l'extension n'excède pas le tiers de la surface plancher de l'existant.

- 4 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :
 - que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- 5 - La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- 6 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- 7 - Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- 9 - Les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 400 m2 d'emprise au sol à la condition qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné.
- 10 - Les aires de stationnement, pour camping-cars notamment.
- 11 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE NH2 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. - Accès :
 - Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile.
- 3.2. - Desserte en voirie :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie publique dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

□ ARTICLE NH2 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1. - Alimentation en eau potable :
 - Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- 4.2. - Assainissement :
 - 4.2.1. - Eaux usées :
 - Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
 - En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la

nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.
- 4.3. - Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

□ ARTICLE NH2 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie minimale de 800 m², une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas.

□ ARTICLE NH2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- a) Lorsqu'il existe une marge de recul par rapport à une route départementale, les extensions à usage d'habitation pourront être autorisées à titre dérogatoire, à l'intérieur de ces marges de recul, dans le strict prolongement de la construction existante tout en n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol.
- b) Les annexes s'implanteront à une distance maximale de 30m d'une construction principale,
- c) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
- d) En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les marges de recul inscrites au plan de zonage.

□ ARTICLE NH2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 m.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite tout en n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

□ ARTICLE NH2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

□ ARTICLE NH2 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

□ ARTICLE NH2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- En tout état de cause, les constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 4,50 m au sommet de façade et 9,50 m au point le plus haut de la construction.
- Les bâtiments d'activités n'excéderont pas 12 m au point le plus haut de la construction.
- Peuvent excéder de ces hauteurs, les éléments techniques et de faible emprise tels que les antennes, les souches de cheminées, les lucarnes, les systèmes de ventilation, éléments en saillies, etc.
- La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 4,50 m au point le plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

□ ARTICLE NH2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1 - Généralités :
 - Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
 - Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.
- 11.2 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :
 - Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).
- 11.3 - Matériaux apparents et couleurs
 - 11.3.1 - Toitures :
 - Toitures des constructions à l'exception des annexes de superficie inférieure à 20 m² :
 - 50% minimum des surfaces planes couvertes d'une construction seront à pentes. Les pentes seront comprises entre 35° et 45° pour les revêtements autres que le chaume 50° et 55° pour les couvertures en chaume. En dehors du chaume, les toitures à pentes présenteront une couleur sombre.
 - Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires,
 - Les toitures courbes sont autorisées sur les volumes secondaires. La hauteur maximale des toitures courbes est fixée à 7m.
 - Les toitures terrasses sont interdites en alignement sur voie,
 - Les vérandas et préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents.
 - Toitures des annexes de superficie inférieure à 20 m² :
 - la pente doit être comprise entre 15° et 45°, dispositions ne s'appliquant pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m². Les préaux pourront être composés avec une pente de toiture et des matériaux différents,
 - Les toitures terrasses et courbes sont autorisées,
 - Les toitures terrasses sont interdites en alignement sur voie,
- 11.4. - Clôtures :
 - Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et sont seront partiellement enterrées.

- La hauteur maximale des clôtures est définie par la hauteur du terrain naturel avant travaux.
- Pour les clôtures végétales, le guide des essences locales en annexe du présent règlement est à prendre en compte.
- 11.5. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes :
 - Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- 11.6. - Réhabilitation :
 - Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, lorsqu'il est d'intérêt architectural ou patrimonial. A défaut, les travaux de réhabilitation devront permettre d'augmenter la qualité dudit bâtiment.
- 11.7. - Locaux et équipements techniques :
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.
- 11.8. - Antennes et pylônes :
 - Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
 - Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

❑ **ARTICLE NH2 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

❑ **ARTICLE NH2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. - Espaces boisés classés :
 - Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.
 - Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
- 13.2. - Obligation de planter :
 - Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.
 - La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.
 - Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

❑ **ARTICLE NH2 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones NL correspondent aux secteurs à vocation naturelle destinés aux activités de loisirs.

Les dispositions règlementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de maintenir et/ou de développer les activités de loisirs en milieu naturel,
- de préserver la richesse des milieux naturels,
- de préserver les éléments paysagers du site (espaces boisés, sentiers, végétation).

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement

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

❑ ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

❑ ARTICLE NL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique :

- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping ou le stationnement de caravanes ;
- Les aires naturelles de camping.
- Les constructions à usage d'activités sportives et de loisirs ainsi que les constructions directement liées et nécessaires au bon fonctionnement de ces activités ;
- Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une bonne insertion dans le site ;
- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site (bassins tampons, postes de relèvement des eaux usées notamment) ;
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables ;
- La réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du P.O.S., sans élévation et sous réserve que cette rénovation se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

❑ ARTICLE NL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. - Accès :
 - Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- 3.2. - Desserte en voirie :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

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

□ **ARTICLE NL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- NL 4.1. - Alimentation en eau potable :
 - Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- NL 4.2. - Assainissement :
 - NL 4.2.1. - Eaux usées :
 - Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
 - En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - NL 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération.
 - Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.
 - La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
 - Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.
 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.
- NL 4.3. - Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

□ **ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Article non réglementé.

□ **ARTICLE NL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

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

- Toute construction doit s'implanter en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

❑ **ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 m.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1m. .
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

❑ **ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

❑ **ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

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

- 13.1. - Espaces boisés classés :
 - Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.
- 13.2. - Obligation de planter :
 - Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.
 - Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces

occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

- La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.
- Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE NL 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXES

LES ESPACES BOISES CLASSES

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

□ I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

- LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISÉS ... :
 - ~ ... les BOIS, FORÊTS, PARCS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
 - ~ ... des ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RÉSEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.

(C. Urba., art. L.130-1, al. 1er complété par la loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)
- CRITÈRES POUR LE CLASSEMENT :
 - LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ À LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.
 - La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
 - De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.
- LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ NON PLUS À L'EXISTENCE PRÉALABLE D'UN BOISEMENT.
 - des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
 - des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
 - des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.
- MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :
 - TOUT MOTIF D'URBANISME :
 - Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
 - Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et antiérosif des talus ;
 - Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
 - Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
 - Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex.

□ II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

- DE SOUMETTRE À AUTORISATION PRÉALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES ;
- D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE À COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CRÉATION DES BOISEMENTS
- D'ENTRAÎNER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT ;

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

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

- Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.
- En revanche, le défrichement met fin à la destination forestière d'un sol.
- Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.
- Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.
- Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

□ **PRINCIPE D'AUTORISATION PRÉALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (C. Urba., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. Urba., art. R. 130-1, al. 1er).
- L'autorisation n'est pas requise :
 - Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ; - Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
 - Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
 - Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

□ **INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :**

- **PRINCIPE :**
 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. Urba., art. L. 130-1, al. 2).
 - Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :
 - Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;
 - Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création. (Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.)
 - En revanche, sont considérées comme compatibles :
 - Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

□ **INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :**

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

- Sont assimilées à un défrichement les opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique
- Le défrichement peut être direct : dessouchage, terrassement, ... ou indirect : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...
- Rejet de plein droit
 - Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Ce rejet est constaté par arrêté du préfet. (C. Urba., art. L. 130-1, al. 3) (C. Urba., art. R. 130-7, al. 1er).
 - Coupe d'arbres assimilée à un défrichement : Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).
- Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :
 - Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.
 - Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (C. Urba., art. L.130-1, al. 4).
 - Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :
 - elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;
 - elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIR E) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.
 - Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée. (C. Urba., art. R. 130-7, al. 2 et 3).

EMPLACEMENTS RESERVES

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

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.
- La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.
- Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L123-1-5 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.
- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

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

- Art. L. 230-1 (L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, art. 22, II)
 - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.
 - La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.
 - Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.
- Art. L. 230-2 (L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, art. 22, II)
 - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.
- Art. L. 230-3 (L. n° 2000-1208, 13 décembre. 2000, art. 22, II)
 - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.
 - La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la

zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

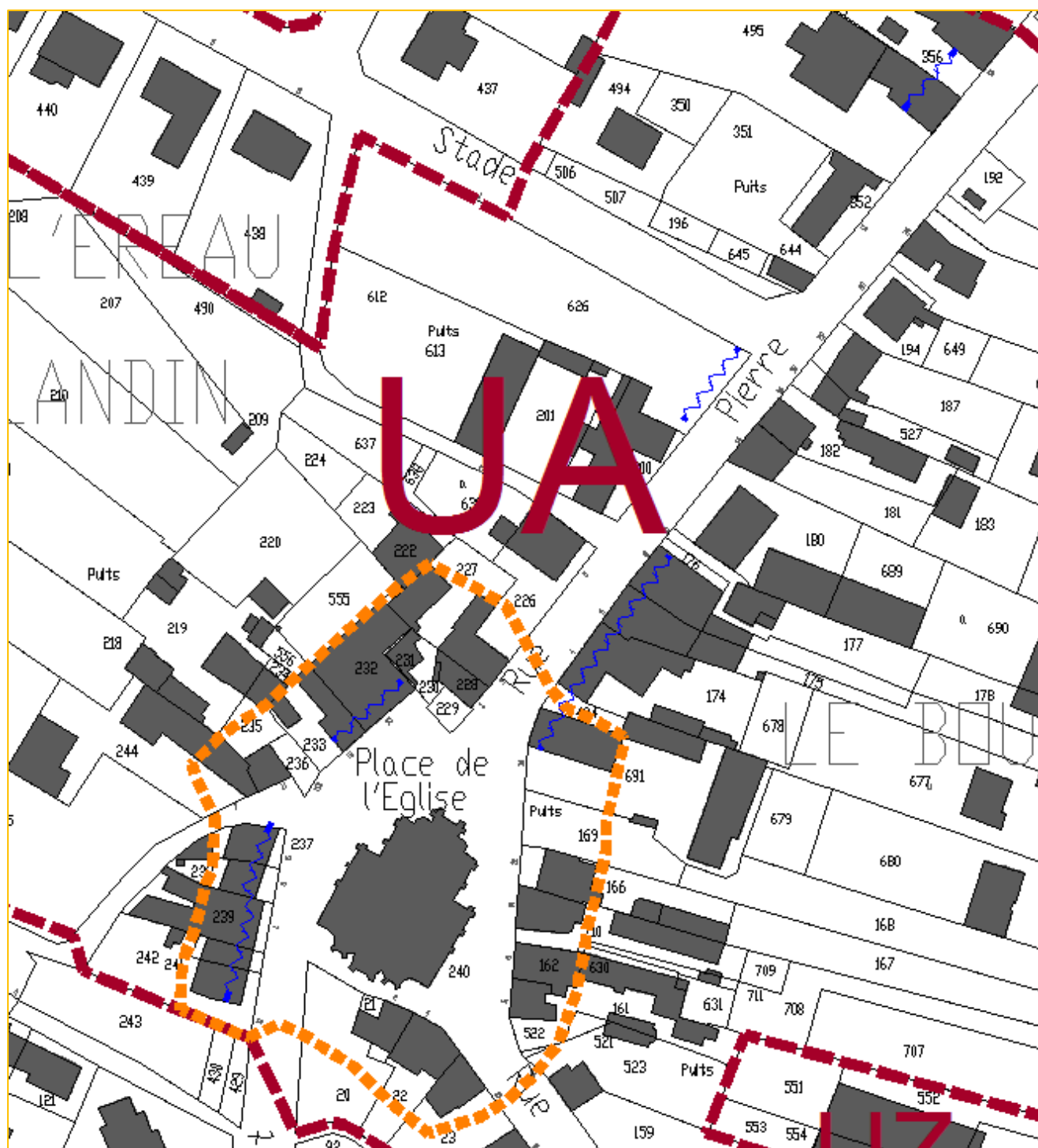
- Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.
- Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Art. L. 230-4 (L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, art. 22, II)
 - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.
- Art. L. 230-5 (L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, art. 22, II)
 - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Art. L. 230-6 (L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, art. 22, II)
 - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent t

REGLEMENTATION ANNEXE

Linéaire commerçant :



Périmètre des toitures ouvertes sur la place de l'église dans lequel la pose de capteurs photovoltaïque est interdite : ■■■■■■

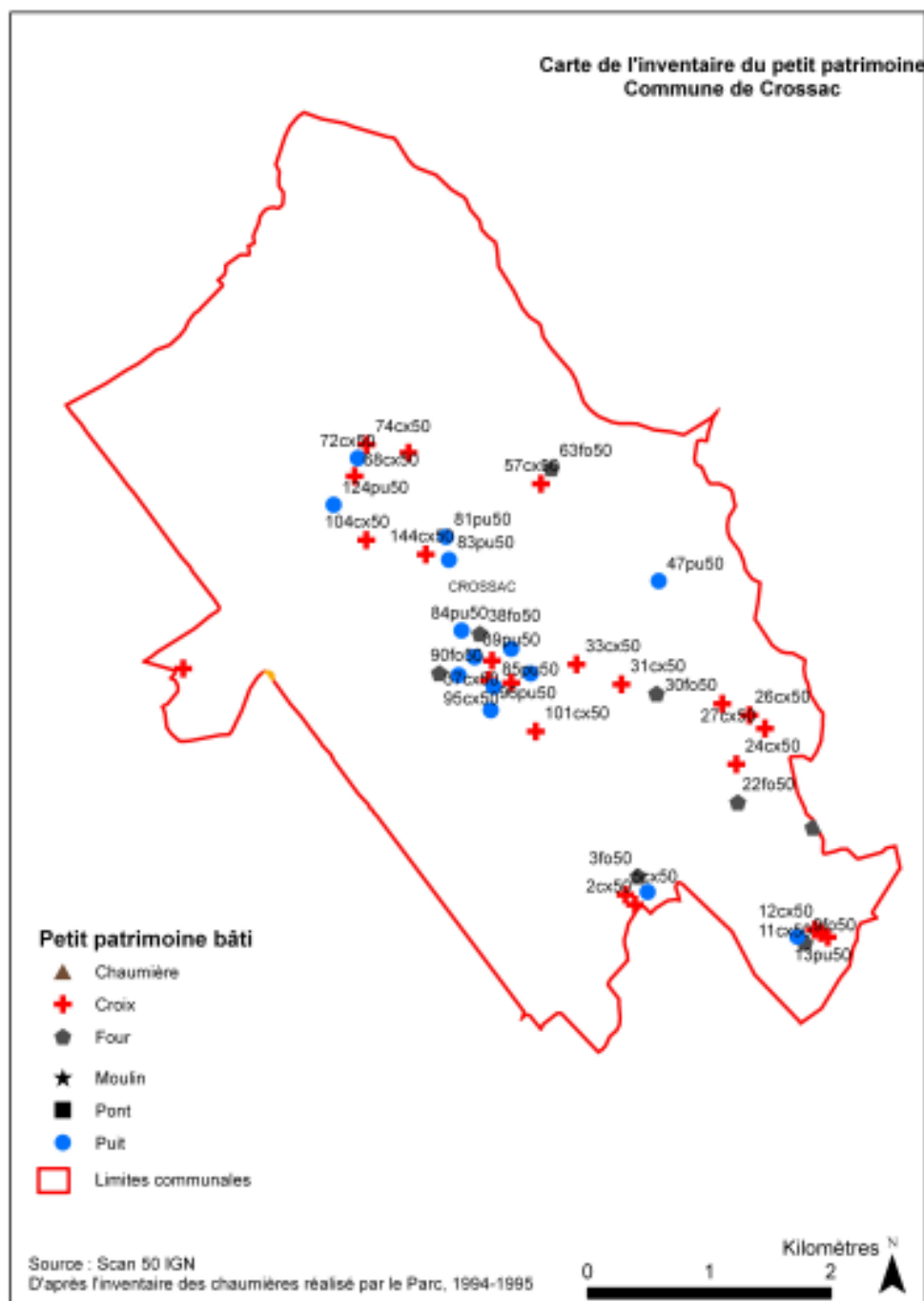


RECENSEMENT DU PATRIMOINE

La commune possède du petit patrimoine sur l'ensemble de son territoire. Elle souhaite le protéger et l'inscrit à titre informatif dans le règlement. Le petit patrimoine recensé par le Parc Naturel Régional de Brière est également associé à ce recensement.

Petit patrimoine communal : 14 fours communaux, 3 calvaires communaux, 3 puits et 6 mares.

Petit patrimoine identifié par le PNR : **Annexe 5.2** : *Fiches de l'inventaire du petit patrimoine de Crossac*



ESSENCES LOCALES (PNR)

Cf. **Annexe 5.1** : Cahier des essences locales du Parc Naturel Régional de Brière joint au présent règlement.