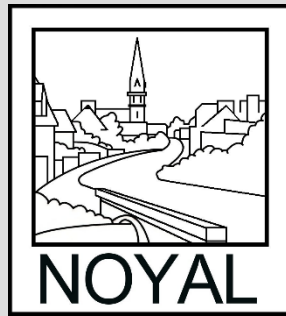


Département des Côtes d'Armor
Commune de Noyal



MODIFICATION n° 2 DU PLU DE NOYAL

*Ouverture à l'urbanisation de deux
zones à urbaniser
Création d'un emplacement réservé
Evolution du règlement écrit*

Evolution des pièces du PLU

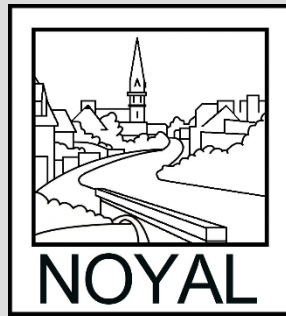


L'atelier urbain

Urbanisme et aménagement



Département des Côtes d'Armor
Commune de Noyal



MODIFICATION n° 2 DU PLU DE NOYAL

*Ouverture à l'urbanisation de deux
zones à urbaniser
Création d'un emplacement réservé
Evolution du règlement écrit*

Evolution du règlement écrit



L'atelier urbain

Urbanisme et aménagement



Pour faciliter la compréhension de l'évolution du règlement écrit, les suppressions sont raturées et les ajouts apparaissent surlignés.

SOMMAIRE

TITRE I	: DISPOSITIONS GENERALES.....	p.2
Article 1	: Champ d'application territorial au plan	
Article 2	: Portée du plan à l'égard des autres législations	
Article 3	: Division du territoire en zones	
Article 4	: Adaptations mineures	
Article 5	: Dispositions particulières	
Article 6	: Rappels	
TITRE II	: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	p.6
TITRE III	: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	p.11
Chapitre I	: Règles applicables aux zones 2AU.....	p.11
Chapitre II	: Règles applicables aux zones 1AU.....	p.14
Chapitre III	: Règles applicables à la zone 1AUy.....	p.19
TITRE IV	: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	p.25
TITRE V	: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	p.30
TITRE VI	: TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTEGER OU A CRÉER.....	p.35
TITRE VII	: EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	p.41

Les chapitres des titres II à V comportent, chacun en ce qui le concerne, les sections et articles suivants :

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

Article 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte en eau et en assainissement

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement des véhicules

Article 13 - Espaces libres et plantations

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il concerne toutes occupations et utilisations du sol, qu'elles soient soumises ou non à décision administrative.

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21.
- 2) Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »
- 3) Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé prévalent sur celles du Plan Local d'Urbanisme pendant une durée de dix ans à compter de la date d'achèvement du lotissement. Néanmoins, comme le stipule l'article L 442-11, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »
- 4) S'appliquent en outre au présent règlement :
 - les articles L 111-10 et L 123-6 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.
 - La législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941, titre III, résumée par : « Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre 35044 RENNES, Tél. : 02.99.84.59.00).
 - La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code Pénal), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».
 - L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, les décrets n°86-192 du 5 février 1986 et n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
 - L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie

préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

- 5) S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :
- les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières et dont le champ d'application est reporté au plan des servitudes.
 - les périmètres spéciaux, mentionnés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme et reportés en annexe au P.L.U.
 - les règlements de lotissements, dans le délai légal de leur application.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan par un trait brun et un aplat spécifique et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par un trait brun et un aplat spécifique et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par un trait brun et un aplat spécifique et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées au plan par un trait brun et un aplat spécifique et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les espaces boisés classés sont définis avec un recul de 2m par rapport à la limite du domaine public départemental.
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations, annexée au P.L.U.
- **Les cheminements à préserver ou à créer** sont représentés par un pointillé. Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver.
- **Les éléments paysagers à protéger en vertu de l'article L.123-1 alinéa 7** du Code de l'Urbanisme. Les éléments paysagers à préserver sont des haies ou des boisements dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à déclaration préalable.
- **Les zones humides** inventoriées. Elles font l'objet d'une trame particulière et d'un classement en zone naturelle.
- **Les sites archéologiques** inventoriés par la DRAC (direction régionale des affaires culturelles).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones 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, ou bien pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an,

lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles, pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles et, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES.

Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres (bandes de bruit définies aux plans d'état futur liées à la RN12 et à la voie ferrée Paris-Brest) devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions du code de la construction et de l'habitation et des articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Sous réserve :

- qu'elle ne soit pas de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,
- qu'elle soit compatible avec l'exploitation agricole et les équipements et réseaux existants,
- qu'elle ne soit pas soumise à des risques (technologiques, naturels, etc.),

la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre, dans la limite des volumes initiaux, ainsi que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peuvent être autorisées.

ARTICLE 6 - RAPPELS

1. Les constructions nouvelles, travaux, et changements de destination définies aux articles R.421-9 à R.421-12 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme, et les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
2. La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 09/10/2012.
3. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable (articles R.421-14 et R 421-17 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur. Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha. L'accord de la commune ne suffit pas.
6. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
7. Un droit de préemption urbain a été institué sur les zones U et AU par décision du Conseil Municipal du 09/10/2012. (Article R.211-1 du Code de l'Urbanisme).
8. Un permis de démolir est instauré par décision du Conseil Municipal du 09/10/2012 sur les zones U, A et N (y compris les secteurs Nh).
9. Toutes les zones humides, qu'elles soient inventoriées ou non inventoriées au plan de zonage communal, doivent être préservées. Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.
L'article 4 du règlement du SAGE, adopté par la Commission Locale de l'Eau le 6 décembre 2013, précise que la destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à

autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides. Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD.

10. Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

11. Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :

L'architecture est une expression de la culture ; La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine **sont d'intérêt public**.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.

12. La commune de Noyal, comme l'ensemble du département des Côtes d'Armor, est sujette à un risque sismique. Elle est classée en zone de sismicité 2 (aléa faible). Dans cette zone, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant des bâtiments de catégorie III et IV, ainsi que pour les travaux lourds des bâtiments de catégorie IV.

Les bâtiments de catégorie III sont :

- Les établissements recevant du public de catégories 1 (plus de 1500 personnes), 2 (701 à 1500 personnes) et 3 (entre 301 et 700 personnes),
- Les habitations collectives et les immeubles de bureaux dont la hauteur est supérieure à 28 mètres,
- Les bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes,
- Les établissements sanitaires et sociaux,
- Les centres de production collective d'énergie,
- Les établissements scolaires.

Les bâtiments de catégorie IV sont :

- Les bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public,
- Les bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique d'énergie,
- Les bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne,
- Les établissements de santé nécessaires à la gestion de crise,
- Les centres météorologiques.

13. Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux

divers, trafic ferroviaire, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) sont autorisées dans toutes les zones. Par rapport au règlement de ces zones, des dispositions particulières pourront être admises en terme de hauteur, d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue, de la place ou de la zone artisanale n'est pas compromise.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES U

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre bourg ancien, aux lotissements et aux hameaux à vocation essentielle d'habitat. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ua** correspondant au centre urbain traditionnel où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.
- **Le secteur Ub** correspondant à la partie de la commune dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou non, moyennement dense ; les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu.
- **Le secteur Ue** correspondant aux équipements publics sociaux, techniques, sportifs, culturels, de loisirs (équipements scolaires, sportifs, services techniques, salle polyvalente, etc.).

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

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'habitat et aux équipements publics, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers (habitations, commerces et artisanat non générateur de nuisances, bureaux et services, parcs de stationnement, garages individuels ou collectifs, équipements à usage collectif ou d'intérêt général), ainsi que celles mentionnées à l'alinéa 13 de l'article 6 des dispositions générales (titre I), et notamment :

- La création d'exploitations agricoles,
- Les lotissements industriels,
- Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements publics,
- L'ouverture de toute carrière.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les installations classées (et les travaux sur les installations existantes) pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.

Pourront également être autorisés l'aménagement, la transformation ou l'extension limitée des installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans la zone, à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans leur environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Pour tout projet incluant un programme de 8 logements et plus, 20% minimum du programme de logements sera affecté à du logement social, avec un minimum de 2 logements.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Dans l'intérêt de la sécurité, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. L'autorisation d'urbanisme pourra également être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant la gestion des déchets ménagers.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le nombre des accès sur route départementale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. La création d'accès individuels directs pour véhicules sur la RN12 est interdite.

ARTICLE U 4 : DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Sauf inaptitude du sol, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée, via la mise en place de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puisard).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteur Ua : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,60 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,40.

Secteur Ub : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,40 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,60.

Secteur Ue : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,50 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,50.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf en cas d'impossibilité technique ou l'assainissement autonome sera appliqué. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du

SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.
Pour toute opération située dans une partie du territoire non desservie par le réseau public d'assainissement, tout rejet résiduel dans un réseau exutoire (fossé, etc.) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

RESEAUX DIVERS :

L'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

ARTICLE U 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des constructions par rapport aux voies publiques, de manière à être le moins visible depuis ces voies.

DANS LE SECTEUR Ua :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques.

DANS LES SECTEURS Ub ET Ue :

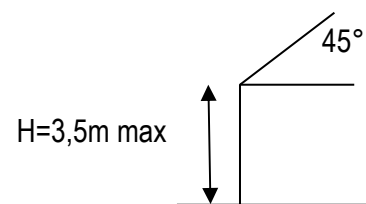
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques ou en retrait minimum de 3 m.

Toutefois, dans ces trois secteurs, des dispositions différentes pourront être admises en fonction de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants ainsi que pour les ouvrages techniques de faible importance tels que transformateurs électriques, cabines téléphoniques, etc.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de constructions pourra être autorisée en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90 m.

En cas d'implantation en limite séparative en fond de parcelle (au-delà de la profondeur du bâtiment principal sur rue), le gabarit ci-contre devra être respecté :



Toutefois, si la construction est mitoyenne d'une autre construction implantée sur la parcelle voisine, elle pourra dépasser ce gabarit dans les limites de hauteur de cette construction voisine.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative mais à moins de 1,90 m :

- s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus repéré au titre de l'article L 123-1-5-7°, ou une clôture en pierre dont l'intérêt justifie la préservation ;
- s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, dans la limite du recul constaté.

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

Non règlementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère et 11 mètres au faitage.

Les extensions de bâtiments existants dépassant la hauteur ci-dessus admise sont permises dans la limite des hauteurs existantes.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

▪ **REGLES GENERALES**

A - Les bâtiments, clôtures et installations doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette bâtie environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs,
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- L'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

▪ **CLOTURES :**

Les clôtures en limite de voie et d'emprises et les clôtures sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Toute édification des clôtures est soumise à une procédure de déclaration préalable, à compter du 9 octobre 2012 sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

Ces clôtures doivent permettre d'assurer la continuité bâtie et assurer la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines.

Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, pourront être établies selon les façons suivantes :

- d'un muret enduit ou de moellons (hauteur maximale **1m 0-80**) pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants pour une hauteur totale maximale de l'ensemble de **1,80 m ±.50 m** mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel.
- de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de **1,80 m ±.50 m** mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel.

- d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de **1,80 m** ~~1.50 m~~ **mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel.**

En limites séparatives, **la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2m mesuré à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel.**

- ~~sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1.80 m~~
- ~~d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximal de 1.80m~~

Des dérogations pourront être admises sur la hauteur au cas par cas pour prendre en compte une forte dénivellation du terrain, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Sont interdits :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les matériaux de fortunes (tôle ondulée, amiante ciment,...)

▪ **REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :**

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse (enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge »...), ainsi que les enduits ciment sont à proscrire.
- La création de nouvelles baies ou de châssis de toit devra se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, dont l'entretien produit un minimum de déchets verts.

- Haies, talus et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois, haies et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au plan de zonage du P.L.U.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES AU

CHAPITRE I :

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 2AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des zones à vocation principale d'habitat et de services dont les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies. Les équipements (voiries et réseaux) n'existent pas à proximité immédiate de la zone ou n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

L'ouverture, totale ou partielle, à l'urbanisation de ces zones devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone concernée. Cette ouverture à l'urbanisation se concrétisera par une modification du P.L.U. et s'appuiera sur les orientations d'aménagement et de programmation réalisées, qui pourront être redéfinies et précisés dans le cadre de la procédure de modification.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé.

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

I - AVANT OUVERTURE A L'URBANISATION

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que les abris, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, ainsi que celles mentionnées à l'alinéa 13 de l'article 6 des dispositions générales (titre I).

II - APRES OUVERTURE A L'URBANISATION

Seront interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'habitat, aux équipements publics, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers, et que celles mentionnées à l'article 5 des dispositions générales.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - SONT ADMIS SOUS RESERVE DE NE PAS COMPROMETTRE ULTERIEUREMENT L'URBANISATION DE LA ZONE :

La construction de bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables et à l'exclusion de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances.

II - APRES OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS 2AU, ET SAUF RAISONS TECHNIQUES DUMENT JUSTIFIEES, IL SERA DEMANDE, AFIN DE FAVORISER UNE GESTION ECONOMIE DU SOL ET LA MIXITE SOCIALE :

- La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble, concerté avec la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies au PLU (à respecter dans l'esprit).

- L'intégration des futurs quartiers au milieu naturel ou urbain environnants :

- . en assurant la continuité des cheminements, en relation notamment avec les équipements (scolaires, administratifs, commerciaux...) existants ou à créer, et les continuités vertes,
- . en prenant en compte les caractéristiques des terrains à aménager,

- Une densité minimum de 13 logements par hectare pour les secteurs 2AU1 et 2AU2.

~~- Une densité minimum de 20 logements par hectare pour le secteur 2AU3.~~

- 20% minimum du programme de logements affecté à du logement social, avec un minimum de 2 logements.
- Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements en bande ou intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants), des petits logements collectifs et des lots libres destinés à la construction de logements individuels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les occupations du sol autorisées au titre de l'article 2AU2 sont soumises aux dispositions ci-dessous.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Après ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU, afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteur 2AU : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,45 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,55.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Les constructions doivent être édifiées à 5 m au moins de l'alignement des voies ou des places publiques.

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

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait minimum de 3 m.

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

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris autorisés ne pourra excéder 11 m.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Haies, talus et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois, haies et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au plan de zonage du P.L.U.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone à urbaniser réglementée (urbanisable immédiatement en application du présent règlement et dans une relation de compatibilité avec les orientations d'aménagement la concernant) à vocation principale d'habitat, et pouvant également accueillir équipements, commerces, services et activités ne générant pas de nuisances pour le voisinage.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'habitat et aux équipements publics, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers (habitations, commerces et artisanat non générateur de nuisances, bureaux et services, parcs de stationnement, garages individuels ou collectifs, équipements à usage collectif ou d'intérêt général), ainsi que celles mentionnées à l'alinéa 13 de l'article 6 des dispositions générales (titre I), et notamment :
- La création d'exploitations agricoles,
- Les lotissements industriels,
- Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements publics,
- L'ouverture de toute carrière.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, concerté avec la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation (à respecter dans l'esprit). Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles. Elles devront respecter, sauf raisons techniques dûment justifiées, les dispositions suivantes :

- Une densité minimum de 20 logements par hectare pour la zone 1AU1.
- Une densité minimum de 13 logements par hectare pour la zone 1AU2.
- Une densité minimum de 16 logements par hectare pour la zone 1AU3.
- Une densité minimum de 15 logements par hectare pour la zone 1AU4.
- Une densité minimum de 20 logements par hectare pour la partie de la zone 1AU5 affectée à l'habitat.
- 20% minimum du programme de logements affecté à du logement social pour toute nouvelle opération de plus de 10 logements, avec un minimum de 2 logements.
- Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements en bande ou intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants), des petits logements collectifs et des lots libres destinés à la construction de logements individuels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile. Les voies nouvelles se terminant en impasse seront évitées.

Dans l'intérêt de la sécurité, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. L'autorisation d'urbanisme pourra également être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant la gestion des déchets ménagers.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le nombre des accès sur route départementale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. La création d'accès individuels directs pour véhicules sur la RN12 est interdite.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Sauf inaptitude du sol, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée, via la mise en place de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puisard).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteur 1AU1 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,50 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,50.

Secteur 1AU2 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,45 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,55.

Secteur 1AU3 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,60 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,40.

Secteur 1AU4 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,45 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,55.

Secteur 1AU5 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,45 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,55.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation

créée).

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf en cas d'impossibilité technique ou l'assainissement autonome sera appliqué. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Pour toute opération située dans une partie du territoire non desservie par le réseau public d'assainissement, tout rejet résiduel dans un réseau exutoire (fossé, etc.) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

RESEAUX DIVERS :

L'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

Les schémas d'aménagement d'ensemble des secteurs 1AU de plus de 10 logements devront prévoir un emplacement d'une dimension minimale de 4 m sur 4 m afin de permettre l'installation d'un poste de transformation électrique. Le plan d'aménagement d'ensemble prévoira également, si le service de collecte des Ordures Ménagères le demande, un ou plusieurs emplacements réservés pour la collecte sélective des déchets. Ces points seront positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans un souci de gestion économe du territoire, deux lots à usage d'habitation individuelle ne pourront être réunis en une même unité foncière.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques ou en retrait minimum de 3 m.

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des constructions par rapport aux voies publiques, de manière à être le moins visible depuis ces voies.

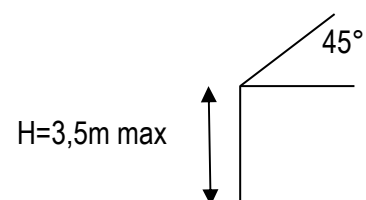
Le plan d'aménagement d'ensemble du quartier devra préciser les conditions d'implantation des futures constructions (par exemple par l'indication de l'orientation des faîtages principaux), en privilégiant une homogénéité le long d'un même axe et une implantation des constructions en partie Nord des terrains pour maximiser les apports solaires.

Le plan d'aménagement pourra prévoir des conditions d'implantations dérogeant aux deux premières règles de l'article 1AU6 dans la mesure où ces dérogations résultent d'un parti d'aménagement justifié ou de nécessités techniques. Une implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 0,5 m pourra alors être autorisée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions pourra être autorisée en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90 m.

En cas d'implantation en limite séparative en fond de parcelle (au-delà de la profondeur du bâtiment principal sur rue), le gabarit ci-contre devra être respecté :



Toutefois, si la construction est mitoyenne d'une autre construction implantée sur la parcelle voisine, elle pourra dépasser ce gabarit dans les limites de hauteur de cette construction voisine.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative mais à moins de 1,90 m :

- s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus repéré au titre de l'article L 123-1-5-7°, ou une clôture en pierre dont l'intérêt justifie la préservation ;
- s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

▪ **REGLES GENERALES**

A - Les bâtiments, clôtures et installations doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette bâtie environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs,
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- L'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

▪ **CLOTURES :**

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, elles seront limitées à une hauteur totale de **1,80 m** **1.50 m** mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel et constituée soit :

- d'une haie vive, constituée de plusieurs essences végétales,

- d'un mur bahut ou en moellons apparents, dont la hauteur sera harmonisée avec les murs des parcelles immédiatement voisines (limité à 1 m), surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- d'un dispositif à claire-voie

Ces clôtures doivent permettre d'assurer la continuité bâtie et assurer la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines.

En limites séparatives, elles seront limitées à une hauteur totale de **2m mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel** 1,80 m et constituées soit :

- ~~d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage plastifié vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.~~
- ~~d'un talus bocager.~~
- ~~d'un mur en maçonnerie enduite sur les 2 faces, ou de panneaux en bois de bonne tenue à lames ajourées. Dans ces deux derniers cas, le linéaire sera limité au tiers du linéaire total des limites séparatives, afin d'alterner clôtures rigides et végétation.~~

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives.
- La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être prévu au moins 2 places de stationnement par logement (en extérieur ou à l'intérieur d'une construction) sauf pour les locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 place minimum est exigée.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, dont l'entretien produit un minimum de déchets verts.
- Les espaces de circulation et de stationnement privés assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
- Les aménagements communs, privés ou publics, devront respecter les principes du développement durable en :

- limitant au maximum l'imperméabilisation des sols, et en favorisant l'infiltration des eaux,
- aménageant des circulations piétonnes et 2 roues sécurisées, reliant les différents quartiers entre eux et aux équipements du bourg,
- privilégiant un éclairage nocturne économe en énergie.

- Le gabarit des voiries internes à l'opération respectera celui des voiries locales tout en étant être hiérarchisé, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires.

- Haies, talus et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois, haies et talus repérés en application du

7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au plan de zonage du P.L.U.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S,)

Non règlementé.

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUy

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUy est une zone à urbaniser réglementée (urbanisable immédiatement en application du présent règlement et dans une relation de compatibilité avec les orientations d'aménagement la concernant), ayant vocation à recevoir des activités économiques de type commerciales et artisanales, bureaux et services, ainsi que des équipements publics.

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

1AUy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions et installations de toute nature autre que les constructions :

- Commerciales et artisanales,
- A vocation d'équipements collectifs,
- De bureaux et de services,
- De parcs de stationnement,
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (W.C., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.).
- Les annexes aux constructions précitées.
- Les affouillements ou exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

Il est interdit de supprimer les talus bocagers et la bande plantée situés en limite de zone.

En marge de recul inconstructible par rapport à l'axe de la RN 12, toute implantation ou installation de quelque nature que ce soit est formellement interdite, notamment les stationnements, éléments publicitaires, petites installations techniques, stockages, etc.

1AUy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLSOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AUy 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

La création d'accès individuels directs pour véhicules sur la RN12 est interdite.

L'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant la gestion des déchets ménagers.

1AUy 4 : DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales au niveau de la parcelle seront autorisés, pour servir notamment à l'arrosage des espaces verts. Ces dispositifs devront être enterrés. Le propriétaire devra en assurer l'entretien et le bon fonctionnement.

Les eaux pluviales pourront également être acceptées par le réseau public prévu à cet effet. Elles devront impérativement être exemptes de toute pollution et prétraitées si besoin avec un dispositif approprié.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteur 1AUy : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,70 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,30.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf en cas d'impossibilité technique ou l'assainissement autonome sera appliqué. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

RESEAUX DIVERS :

L'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

1AUy 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain devra disposer d'une façade minimale de 40 mètres linéaires comptés sur la voie publique le desservant.

Les plateformes lorsque la topographie exigera qu'il en soit réalisé plusieurs seront réglées en unités de 40 mètres minimum de largeur comptée parallèlement à la voie publique. Les talus générés ne pourront être d'une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

1AUy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Les constructions doivent être édifiées à 5 m de l'alignement.

Toutefois, dans chacun de ces deux secteurs, des dispositions différentes pourront être admises en fonction de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants ainsi que pour les ouvrages techniques de faible importance tels que transformateurs électriques, cabines téléphoniques, etc.

Les constructions à usage commercial et artisanal identifieront les différentes fonctions par différents volumes. Les volumes les plus soignés seront implantés à l'alignement, les autres avec un retrait minimum de cinq mètres.

Le long de la RN12, l'alignement considéré sera soit la limite de la bande non aedificandi (45 mètres comptés perpendiculairement à l'axe central) soit 10 mètres de plus (55 mètres) si un dispositif d'exposition doit être créé.

Les corps principaux des bâtiments s'implanteront parallèlement à la limite sur voie publique, et dans la mesure du possible, selon une orientation de faîtage Est-Ouest.

Dans tous les cas, le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à la limite sur voie.

L'implantation des constructions annexes est interdite en façade de voie.

1AUy 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour favoriser une certaine lisibilité et privilégier des accès sur les pignons des bâtiments, l'implantation des constructions en limite séparative est interdite.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m, ($L = H/2 > 3$ m).

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants à condition que celle-ci respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité publique ou son concessionnaire ou par un service public dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abri voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

1AUy 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

1AUy 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

1AUy 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres par rapport à la cote de référence du terrain naturel.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

1AUy 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

▪ **TYPE D'ARCHITECTURE :**

Les constructions se référant à l'architecture contemporaine sont encouragées.

Volumétrie :

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci seront de préférence perpendiculaires ou parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible le volume principal et les volumes secondaires.

Les toitures terrasses sont encouragées. Si les toitures sont à pentes, celles-ci seront ;

- soit masquées par des acrotères ;
- soit sous forme de sheds, c'est-à-dire composées avec un rythme lisible alternant sur les pentes couverture opaque et/ou panneaux solaires, et des bandeaux d'ouvertures verticales.

Percements et trame :

Le traitement des ouvertures sera simple, orthogonal (vertical ou horizontal) à l'exclusion des percements de géométries complexes, triangulaires ou circulaires, et la composition rendra une trame identifiable en liaison avec les parements du bâtiment. Lorsque les volumes différencient les fonctions, le degré d'ouverture et de transparence des percements rappellera également cette différenciation.

Toute façade sur RN 12 devra rompre avec la stricte unité. Le traitement d'une trame doit être perçu d'une extrémité à l'autre, avec une lecture horizontale, par tout moyen architectural voulu à l'exception des rayures. La présence d'une porte et / ou de quelques fenêtres ne saurait donc répondre à cette exigence.

Matériaux :

Seul l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Couleurs :

La couleur sera traitée par volumes entiers, à raison d'une couleur principale par volume et d'un maximum de trois couleurs au total. Les teintes alternées (rayures) sur une même façade sont proscrites.

La couleur principale sera choisie dans une valeur de saturation faible à moyenne (ton gris à pastels prononcés), pour toutes luminosités voulues à l'exception des valeurs minimum et maximum (noir ou blanc). Les éléments de détail en couleur vive (de type cornières, appuis, menuiseries ou bavettes) sont proscrits.

Panneaux solaires :

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que ceux-ci soient positionnés parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

Éoliennes :

L'installation d'éoliennes individuelles sur mât est interdite. D'autres modèles d'éoliennes pourront être autorisés à condition de faire l'objet d'une déclaration préalable. Les autorisations seront délivrées au cas par cas, en fonction de leur impact sur le paysage et le voisinage.

Clôtures :

Les clôtures sur voies publiques, lorsqu'elles existent, seront constituées obligatoirement par, au choix :

- Un treillis à maille rigide rectangulaire de couleur gris anthracite, de hauteur maximale 1,5 mètres, posé sur des poteaux carrés laqués du même ton que le treillis. Les massifs d'ancrage et soubassements seront complètement enterrés. Un autre dessin de clôture pourra être adopté s'il est identique pour tous les acquéreurs riverains ;
- Une haie vive constituée de plusieurs essences végétales, convenablement entretenues d'une hauteur maximum de 1,5 m ;
- Un mur de moellons apparents ou un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m (soutènement compris) surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 m.

Les portails et portillons seront métalliques laqués ton gris anthracite.

Les clôtures entre fonds voisins, lorsqu'elles existent, seront constituées obligatoirement par, au choix :

- Une haie vive constituée de plusieurs essences végétales, éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert, maintenu sur des poteaux métalliques plastifiés verts. La hauteur du grillage est limitée à 1,80 m ;

- Un ou des talus plantés d'essences végétales variées ;
- Des panneaux de bois. Dans ce cas, ils seront de bonne tenue, à lames ajourées et d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les éléments végétaux existants (haies, talus, etc.) pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés, sauf impératifs techniques justifiés.

Tout autre mode de clôture est interdit.

Murets techniques :

Les coffrets EDF, les interphones, boîte aux lettres, ainsi que les enseignes d'entrée seront obligatoirement intégrés à des murets techniques réalisés en moellons de pierre de pays.

Signalétique :

La signalétique sur le bâtiment sera inscrite dans le plan des façades et se restreindra aux enseignes et logos. Elle pourra notamment faire l'objet d'un bandeau uni spécialement dédié qui pourra occuper jusqu'à un tiers de la façade. La signalétique sera d'une géométrie rectangulaire et ne dépassera de l'élévation par aucune extrémité.

La signalétique en espaces extérieurs sera constituée au maximum :

D'un totem de hauteur 5 mètres, de géométrie simple, verticale et rectangulaire, par tranche de 5000 m² de terrain.

D'enseignes sur les murets, qui ne pourront dépasser d'aucune arête dudit muret, et ne pourront occuper plus de 20% de la face exposée côté rue.

1AUy 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

- Pour les établissements industriels et artisanaux : une place de stationnement par 50 m² de la surface hors œuvre nette de la construction.
- Pour les établissements commerciaux la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement.

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 125 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux le justifie.

Sur les parcelles riveraines de la RN12, des stationnements exclusivement destinés à l'exposition de véhicules pourront être compris dans une bande de dix mètres comprise entre 45 et 55 m comptés perpendiculairement à l'axe de la RN12. Ils seront réalisés en matériau semi perméable (sablé stabilisé, dalles plastiques engazonnées, etc.).

1AUy 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les talus et haies bocagères figurant au plan seront maintenus et renforcés avec des essences locales. En effet, outre leur rôle paysager et biologique, ces éléments jouent un rôle important dans la stabilité des terrains. Les talus mis à nu lors de la création de plateforme seront intégralement végétalisés ou aménagés.

En limites séparatives, compte tenu des talus qui seront impérativement générés lors des terrassements, de nouvelles haies bocagères séparatives denses seront créées pour disjoindre la perception de deux activités voisines.

En contrepartie, la vitrine sur rue et le cas échéant sur RN12 sera plus perméable :

- Les talus générés le long des limites sur espace public recevront des plantations basses voire herbacées,
- Si une clôture est créée, elle sera doublée d'arbustes
- Un arbre pour 10 mètres de façade est demandé. L'ensemble pourra être aménagé par bosquets.
- Toutes les zones de stockage (hors expositions) et aires techniques devront être masquées par zones haies de clôture.
- Dans tous les cas, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

- Un espace vert de protection de 2 mètres au minimum comptés perpendiculairement à la limite devra être créé le long des espaces publics. Ils seront inclus au calcul des 20% d'espace vert ci-dessus.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AUy 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone agricole est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres. Elle comprend un **secteur Aa**, où les nouvelles constructions sont interdites, afin de ne pas compromettre une urbanisation à long terme de ces secteurs.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A:

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles ou non mentionnés dans l'article A2 ainsi qu'à l'alinéa 13 de l'article 6 des dispositions générales (titre I).

II - EN OUTRE, DANS LES SECTEURS Aa :

Sont interdites toutes constructions ou occupations du sol à l'exception des abris d'une emprise au sol inférieure à 50 m² destinés à abriter les animaux en pâturage et leur fourrage, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables et d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles :

- Les constructions nécessaires aux besoins des exploitants agricoles et implantées, dans la mesure du possible, à proximité immédiate de l'exploitation ; il s'agit de :
 - du logement de l'exploitant et ses annexes.
 - des constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales.
 - l'aménagement et le changement de destination de bâtiment (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc.), ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol de l'extension n'excède pas 40 m², et dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe et sont réalisés dans le sens d'une mise en valeur du bâti ancien.
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural, dans la mesure où l'activité agricole a cessé. Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage du P.L.U. par une étoile.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte

à la circulation, de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le nombre des accès sur route départementale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

La création d'accès individuels directs pour véhicules sur la RN12 est interdite.

L'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant la gestion des déchets ménagers.

ARTICLE A 4 : DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise, sous réserve des dispositions réglementant les puits et forages individuels.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Pour toute opération située dans une partie du territoire non desservie par le réseau public d'assainissement, tout rejet résiduel dans un réseau exutoire (fossé, etc.) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteurs A et Aa : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,20 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,80.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à :

- 100 m minimum de l'axe de la RN12, sauf pour les bâtiments agricoles.
- 35 m (pour les habitations) ou 25 m (pour les autres types de bâtiments) minimum de l'axe des RD712 et RD 776.
- 5 m minimum de la limite de l'emprise du domaine public en ce qui concerne les autres voies ouvertes à la circulation générale.
- 2 m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie (chemin piétons, chemin rural, etc) et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle énoncée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension pourra observer un recul différent, dans la limite du recul existant, sous réserve que cette implantation garantisse une insertion harmonieuse du projet dans le site.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitations, la différence d'altitude entre tout point de la sablière ou l'acrotère et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 7 m.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

▪ REGLES GENERALES

A - Les bâtiments, clôtures et installations doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette bâtie environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs,
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- L'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

▪ **REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :**

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse (enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge »...), ainsi que les enduits ciment sont à proscrire.
- La création de nouvelles baies ou de châssis de toit devra se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci.

▪ **REGLES PARTICULIERES POUR LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS AGRICOLES :**

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc., devront respecter les dispositions suivantes :

- L'implantation en ligne de crête est interdite
- L'implantation au plus près du centre de l'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique ou difficulté fonctionnelle avérée.
- Les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée.
- L'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact.
- Afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement, des talus bocagers, écrans ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences locales devront être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.
- L'utilisation de bardages couleurs vives et/ou brillantes est interdite.

▪ **CLOTURES :**

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver. Les clôtures nouvelles sur voie et en limites séparatives doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies d'essences bocagères
- grillage simple vert sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80m sur voie et 2 m en limites séparatives 1,5 m,
- murets traditionnels en moellons.

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement,

arbres et plantations diverses, dont l'entretien produit un minimum de déchets verts.

- Les espaces de circulation et de stationnement privés assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.

- Les surfaces libres autour des bâtiments agricoles doivent obligatoirement être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement de la commune et d'une hauteur suffisante pour intégrer au mieux les constructions (et accessoirement pour faire office de coupe-vent).

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement.

- Haies, talus et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois, haies et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au plan de zonage du P.L.U.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière.

La zone N comprend :

- des secteurs Nh correspondant à l'habitat isolé, non lié à des exploitations agricoles en activité, dans des secteurs où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles habitations est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc à préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.
- des secteurs Ne correspondant aux équipements publics (gestion des eaux pluviales, etc.) et installations de loisirs.
- des secteurs Ny correspondant aux activités existantes en campagne sans lien avec l'agriculture.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N (secteurs compris):

- Les constructions, installations, opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N 2 ci-dessous et de l'alinéa 13 de l'article 6 des dispositions générales (titre I).
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle que soit la durée du stationnement.
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.
- L'utilisation de carcasses de véhicules désaffectés pour servir d'abri pour les animaux en pâturage.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, sont autorisés :

- Les abris d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol inférieure à 50m² destinés à abriter les animaux en pâturage et leur fourrage.

EN SECTEURS Nh :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 40 m² et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes (garage, piscine,...) détachée ou non de la construction principale, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale et constitue avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux, un ensemble harmonieux et dans une limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.
- L'aménagement, le changement d'affectation et de destination des bâtiments traditionnels existants dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 40 m² et sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

EN SECTEURS Ne :

- Les aires de jeux, de sports et de loisirs et les installations techniques et constructions de faible importance (<20m² d'emprise au sol) qui leur sont nécessaires.

EN SECTEURS Ny :

- L'aménagement et l'extension limitée des établissements artisanaux existants, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances qui en découlent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le nombre des accès sur route départementale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

La création d'accès individuels directs pour véhicules sur la RN12 est interdite.

L'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant la gestion des déchets ménagers.

ARTICLE N 4 : DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise, sous réserve des dispositions réglementant les puits et forages individuels.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Pour toute opération située dans une partie du territoire non desservie par le réseau public d'assainissement, tout rejet résiduel dans un réseau exutoire (fossé, etc.) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteur N : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,20 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,80.

Secteurs Nh, Ny et Ne : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,40 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,60.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Les constructions doivent être implantées à :

- 100 m minimum de l'axe de la RN12, sauf pour les bâtiments agricoles
- 35 m (pour les habitations) ou 25 m (pour les autres types de bâtiments) minimum de l'axe des RD712 et RD 776.
- 5 m minimum de la limite de l'emprise du domaine public en ce qui concerne les autres voies ouvertes à la circulation générale.
- 2 m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie (chemin piétons, chemin rural, etc) et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle énoncée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension pourra observer un recul différent, dans la limite du recul existant, sous réserve que cette implantation garantisse une insertion harmonieuse du projet dans le site.

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

Non règlementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitations, la différence d'altitude entre tout point de la sablière ou l'acrotère et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 7 m.

Les petits bâtiments destinés à abriter les animaux en pâture ne devront pas excéder 2,50 m de hauteur totale.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

▪ REGLES GENERALES

A - Les bâtiments, clôtures et installations doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette bâtie environnante.

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs,
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- L'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

▪ **REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :**

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse (enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge »...), ainsi que les enduits ciment sont à proscrire.
- La création de nouvelles baies ou de châssis de toit devra se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci.

▪ **CLOTURES :**

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver. Les clôtures nouvelles sur voie et en limites séparatives doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies d'essences bocagères
- grillage simple vert sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80m sur voie et 2 m en limites séparatives 1,5 m,
- murets traditionnels en moellons.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, dont l'entretien produit un minimum de déchets verts.
- Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement.

- Haies, talus et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois, haies et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au plan de zonage du P.L.U.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES À CONSERVER

Tous les bois et bosquets, qu'ils soient classés ou non par le P.L.U., sont soumis à la législation forestière en vigueur pour ce qui concerne les défrichements et les coupes et abattages d'arbres.

Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver dans le cadre des dispositions des articles L.130-1 à L.130-6, R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-23, R.111-38, R.123-10 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

Ces Espaces Boisés Classés sont définis avec un recul de 2m par rapport à la limite du domaine public départemental pour ne pas pénaliser les projets de modernisation et d'entretien des routes départementales.

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

- Les constructions et établissements de toute nature,
- Les campings et caravanings,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements des sols,
- L'ouverture de toute carrière.

Par ailleurs, ces terrains sont soumis au niveau du Plan Local d'Urbanisme, à un régime spécial défini par les textes susvisés du Code de l'Urbanisme dont les dispositions sont rappelées ci-après.

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

Article L. 130-1

(Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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 plan d'occupation des sols 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. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L. 130-2

(Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 202 X, XI JORF 14 décembre 2000)

(Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000)

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

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

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

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

Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-III.) « L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics » ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Local d'urbanisme approuvé rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

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

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre de l'intérieur et du Ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

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

Article L. 130-3

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L. 130-4

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1 et celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

Article L. 130-5

(Modifié par Ordonnance n°2006-596 du 23 mai 2006 - art. 3 (V) JORF 25 mai 2006)

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975.

Article L. 130-6

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre.

CHAPITRE 2 : RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

Article R. 130-1

(Modifié par Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3° 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 ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Article R. 130-2

(Modifié par Décret 2007-18 2007-01-05 art. 4 III, IV, V JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

(Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

En application de l'article L. 424-9, la décision de non-opposition à la déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise.

Article R. 130-16

(Modifié par Décret 2005-935 2005-08-02 art. 2 JORF 5 août 2005)

L'autorisation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme est demandée au préfet. La demande est accompagnée des pièces justifiant que son auteur a la qualité de propriétaire, d'un plan de situation du terrain classé, d'un plan parcellaire de la propriété dans laquelle ce terrain est compris et d'un état des plantations ainsi que de l'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

La demande est instruite par le préfet qui consulte le directeur des services fiscaux et établit un rapport relatif notamment à la localisation et à l'étendue du terrain à déclasser ainsi qu'à la nature et à l'importance des constructions pouvant être autorisées et qui par ailleurs fait apparaître les conséquences d'un éventuel défrichement au regard des dispositions de l'article L. 311-3 du code forestier.

Sauf s'il apparaît que la demande ne peut être accueillie, le préfet saisit du dossier le maire de chacune des communes intéressées en vue de la délibération du conseil municipal sur l'accord prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2. Si le conseil municipal ne s'est pas prononcé dans les quatre mois de cette saisine, l'accord est réputé refusé.

Sauf, en cas de désaccord des communes intéressées, le préfet transmet le dossier avec son avis et ses propositions, au ministre chargé de l'urbanisme.

Article R. 130-17

(Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le décret prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme désigne la personne publique bénéficiaire de la cession gratuite du terrain, approuve les dispositions proposées par celle-ci en vue de préserver le terrain qui lui est cédé, de l'aménager et de l'entretenir dans l'intérêt du public, délimite la partie du terrain classé sur laquelle porte l'autorisation de construire et prononce le déclassement de cette partie de terrain. Ce décret tient lieu, pour la partie déclassée, de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du code forestier.

Sans préjudice des dispositions de la première partie du présent code, et notamment des titres II à VIII inclus du livre IV, le même décret fixe les possibilités de construction accordées en application de l'article L. 130-2.

Le décret mentionné ci-dessus fait l'objet d'une mention au Journal officiel de la République française. Le préfet fait en outre insérer cette mention, aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'autorisation ne produit ses effets qu'après le transfert de propriété qui doit intervenir au plus tard dans les deux ans qui suivent la publication dudit décret. Le plan local d'urbanisme est alors mis à jour conformément à l'article R. 123-22.

Article R. 130-18

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Modifié par Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 (V) JORF 2 mars 1988)

Au cas où la demande n'est pas accueillie, le préfet en informe le pétitionnaire.

Article R. 130-19

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

Pour l'application des premier, deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme, la valeur du terrain à bâtir offert en compensation, la valeur du terrain classé cédé gratuitement à la collectivité et le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain conservée par le propriétaire sont fixés conformément aux évaluations fournies par le service des domaines qui, en ce qui concerne ce dernier terme, tient compte notamment des possibilités de construction.

Article R. 130-20

(Modifié par Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application du premier alinéa de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Article R. 130-21

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 7 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

En ce qui concerne les bois, forêts et terrains soumis au régime forestier en application de l'article L. 141-1 du code forestier, les dispositions des articles L. 312-1 et L. 313-4 dudit code demeurent applicables, à l'exclusion de celles des sections I et II du présent titre.

Article R. 130-23

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

Modifié par Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 (V) JORF 2 mars 1988

Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être.

Article R. 111-38

(Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R. 123-10

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R. 123-11

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

- b)** Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c)** Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d)** Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e)** Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f)** Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g)** Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h)** Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i)** Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j)** Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

TITRE VII

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

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés par le Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation d'opérations de voirie (création de voies nouvelles ou aménagement de voies existantes) et autres opérations communales sont figurés et numérotés aux documents graphiques et énoncés sur une liste annexée au dossier.

Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions spéciales rappelées ci-après, définies aux articles L.123-1-5, L.123-2, L. 433-3, R. 123-10, R. 123-11, R. 123-12, R. 123-20-1, R. 431-16-1, R. 433-1.

Article L. 123-1-5

(LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V))

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

-dans les zones urbaines et à urbaniser ;

-dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées 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. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Art. L. 123-2

(LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) Abrogé.

Art. L. 433-3

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2006)

Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

a) A la date fixée par le permis ;

b) Ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

NOTA:

L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er octobre 2007. "

Le décret n° 2006-1220 du 6 octobre 2006 fixe l'entrée en vigueur de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527, en tant qu'il remplace les articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'urbanisme par les articles L. 433-1 à L. 433-7 du même code, au 1er novembre 2006.

Art. R. 123-10

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Art. R. 123-11

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.
Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

Art. R. 123-12

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 28)

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1-5 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU :

a) (Supprimé) ;

b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;

5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;

6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;

7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

Art. R. 123-20-1

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 36)

La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

a) Rectifier une erreur matérielle ;

b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;

c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;

d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;

e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;

f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;

g) Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique

en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1-5.

Art. R. 431-16-1

(Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 - art. 6)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du b de l'article L. 123-2 ou dans un secteur délimité en application du d du même article dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ou en application du 16° de l'article L. 123-1, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher hors oeuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

Art. R. 433-1

Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2

L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

a) Lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;

b) Ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le code du patrimoine, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.