

L'HUISSERIE

Plan Local d'urbanisme

REGLEMENT



Arrêt de projet :
29.06.2012

Approuvé le
25.01.2013

6

Janvier 2013

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....4

CHAPITRE I 5
CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT..... 5
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL..... 5
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT 5
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME 5
ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL 6
ARTICLE 5 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES..... 6
ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE 7
ARTICLE 7 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION..... 7
ARTICLE 8 - ADAPTATIONS MINEURES..... 7
ARTICLE 9 - PERMIS DE DEMOLIR..... 7
ARTICLE 10 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION 7
ARTICLE 11 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE EBOULEMENT..... 8
ARTICLE 12 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LA
CONSTRUCTION..... 8
ARTICLE 13 - ZONES HUMIDES..... 8
ARTICLE 14 – CONNEXIONS BIOLOGIQUES 9
ARTICLE 15 – PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5.7 DU CODE DE L'URBANISME
DU BATI FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE..... 9
ARTICLE 16 - PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5.7 DU CODE DE L'URBANISME
DES HAIES ET BOISEMENTS FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE 10
ARTICLE 17 - RISQUE SISMIQUE 11
ARTICLE 18 – LES EMPLACEMENTS RESERVES 11
ARTICLE 19 – LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.) 11
ARTICLE 20 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 11
CHAPITRE II 15
DEFINITIONS..... 15

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....18

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA..... 19
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 19
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 20
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 25
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB 26
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 26
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 27
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 33
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE..... 34
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 34
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 34
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 37
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL..... 39
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 39
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 40
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 42
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ULA..... 43
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 43
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 44
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 47

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	48
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUH	49
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	49
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	50
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	53
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUL.....	54
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	54
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	54
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	56
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	57
CHAPITRE 3 - : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	58
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	58
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	59
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	63
CHAPITRE 3 - : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AH	64
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	64
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	65
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	69
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AR.....	70
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	70
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	71
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	75
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	76
CHAPITRE 3 - : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH	77
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	77
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	78
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	82
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	83
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	83
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	84
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	85
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL	86
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	86
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	87
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	88
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NJ.....	89
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	89
SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	90
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	91
ANNEXES	92
LES ESPACES BOISES CLASSES	93
EMPLACEMENTS RESERVES	96

L'HUISSERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I

CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

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

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

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

☐ LES REGLES GENERALES D'URBANISME :

A) - Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme : R 111-2 (salubrité et sécurité publique), R 111-3 (nuisances graves, notamment bruit), R 111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R 111-5 (desserte et accès)

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

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

**☐ LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE DONT LA LISTE EST PRECISEE EN
ANNEXE DU PLU.**

❑ INFORMATIONS IMPORTANTES :

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

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

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

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

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

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

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

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (art 6 et 7 obligatoires) d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation d'ouvrages techniques (château d'eau, station d'épuration, transformateur, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, éco-stations...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel tel que les églises, les équipements techniques (éoliennes...) dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différentes zones du présent règlement.

ARTICLE 5 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

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

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

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

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

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

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

ARTICLE 7 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

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

ARTICLE 8 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 9 - PERMIS DE DEMOLIR

L'ensemble des constructions de plus de 25m² d'emprise au sol implantées sur le territoire communal est soumis à permis de démolir.

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

ARTICLE 10 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin sont interdits :

a) sur tous secteurs :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

b) hors secteur Npr, les constructions nouvelles à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :

- 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,
- sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
- les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.

La construction sur pilotis est autorisée

c) en secteur Npr, les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions nouvelles.

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

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

ARTICLE 11 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE EBOULEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limité pour éviter l'exposition des personnes et des biens. A cette fin sont interdites les constructions nouvelles et pour les secteurs classés en Npr, les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions nouvelles.

ARTICLE 12 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSTRUCTION

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

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

Rappel du CCH : une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie est exigée pour toute opération de construction supérieure à 1000m² de SHON (article R.111-22)

ARTICLE 13 - ZONES HUMIDES

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes (les mesures compensatoires seront rédigées conformément à la réglementation et aux préconisations du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU).

On entend par « modes d'occupation et utilisation du sol » les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme; ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol.

Toute zone humide selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009 est soumise à l'application de la loi sur l'eau, même si elle ne figure pas à l'inventaire du PLU.

ARTICLE 14 – CONNEXIONS BIOLOGIQUES

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

Sont interdits les constructions et installations autres que celles nécessaires à la valorisation des lieux relevant de l'information sur les milieux.

ARTICLE 15 – PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5.7 DU CODE DE L'URBANISME DU BATI FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE

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

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

Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver. Pour ces bâtiments repérés, un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être demandé.

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

a) Matériaux, jointements, enduits, et peintures :

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

b) Décors et modénatures :

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

c) Percements :

- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit sur les façades sur rue, s'il dénature leur architecture ; il est possible à l'arrière si les nouvelles ouvertures respectent l'architecture, s'intègrent dans l'environnement, et ne mettent pas en cause la pérennité du bâtiment.

d) Menuiseries, vitrerie

- Les verrières et vitraux sont à préserver ; les vérandas liées à une habitation sont interdites, sauf sur les façades arrières et si elles ne dénaturent pas l'aspect général de la construction

ARTICLE 16 - PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5.7 DU CODE DE L'URBANISME DES HAIES ET BOISEMENTS FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE

Les ensembles végétaux d'intérêt paysager (relevant de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme)

Préambule :

Une politique concertée au sein d'une commission spécifique

.La définition de la politique de gestion des haies sera débattue dans le cadre d'une commission agricole « haies » créée spécifiquement.

.Cette commission regroupera des élus, des exploitants, des propriétaires. Elle sera présidée par le maire ou son représentant. Elle se réunira au moins une fois par an, ainsi qu'à la demande de membres de la commission.

. La politique de la haie ainsi débattue pourra se traduire par l'adoption d'un plan de gestion concerté des haies.

a) Un maintien des talus et des haies existants

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

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

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

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

b) Un suivi des coupes et arrachages des arbres remarquables

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

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

c) Une préservation des haies avec un entretien périodique

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 17 - RISQUE SISMIQUE

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

ARTICLE 18 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

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

ARTICLE 19 – LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

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

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

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

ARTICLE 20 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

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

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

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

❑ LA ZONE UA :

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

❑ LA ZONE UB :

La zone UB correspond aux extensions résidentielles. Elle a la même vocation de zone urbaine diversifiée qu'en UA exception faite des commerces qui y sont interdits. Elle peut ainsi accueillir les habitations et leurs dépendances, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. Elle comprend une zone UBa qui couvre la quasi-totalité de la zone résidentielle et comprend l'ensemble des lotissements réalisés depuis les années 1960. La

zone UBb correspond à un ensemble bâti à caractère « vernaculaire » intégré au tissu urbain à l'occasion des extensions pavillonnaires. La zone UBc correspond à un ensemble bâti à caractère collectif.

❑ **LA ZONE UL :**

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

Elle comprend une zone ULa correspondant à l'hippodrome.

❑ **LA ZONE UE:**

La zone UE est une zone destinée à recevoir des activités. Elle se compose d'une zone UEa, destinée aux artisans et aux petites industries et une zone UEc, dédiée aux activités avec commerces.

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

❑ **LES ZONES 1 AU :**

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

❑ **LES ZONES 2 AU :**

Les zones 2 AUI sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

LES ZONES AGRICOLES :

❑ **LA ZONE A :**

La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

La zone A comprend différentes sous zones:

❑ **LA ZONE Ap :**

La zone Ap comprend les secteurs agricoles périurbains protégés. Toute urbanisation en est exclue. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces.

LA ZONE Ar :

La zone Ar comprend les secteurs affectés d'un « risque minier » correspondant à l'emprise des anciennes galeries de mines. Elle peut admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions. Le changement de destination des constructions dans ces zones est interdit, de même que les évolutions des constructions existantes s'il vise à accroître le nombre de logements dans la zone. Ils peuvent par ailleurs être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

LA ZONE Ah :

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

LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION :

LA ZONE Nh :

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

LA ZONE NI :

La zone NI est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

LA ZONE Nj :

La zone Nj est une zone naturelle à vocation de jardins familiaux. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

LA ZONE Np :

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

Elle comprend une zone Npr de protection stricte spécifique au secteur soumis aux risques PPRI et PPRMT.

□ LA ZONE Nf :

La zone Nf est une zone naturelle à vocation d'exploitation forestière. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) Cf. annexe en fin de règlement
- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Cf. annexe en fin de règlement
- Les éléments du paysage : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- La trame des zones humides pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après
- La trame des connexions biologiques existantes et à conforter pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après
- La localisation du patrimoine et des éléments de paysage préservés au titre du L 123.1.5.7 pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après,
- Les reculs des voies départementales lorsqu'ils s'imposent,
- Les zones inondables issues de l'atlas des zones inondables,
- Les marges « bruit »,
- Le périmètre de projet s'imposant dans le centre bourg,
- Le linéaire commerçant s'imposant dans le centre bourg.

CHAPITRE II

DEFINITIONS

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

❑ **BÂTIMENTS ANNEXES :**

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

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

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

❑ **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol des constructions se définit, dans le présent règlement, par la projection verticale des bâtiments, au sol.

❑ **EMPRISES PUBLIQUES :**

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

❑ **EXTENSION :**

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

❑ **FAÇADE DE CONSTRUCTION :**

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

❑ **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale des constructions (H2).

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur plafond (H2) de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

Hauteur maximale des façades (H1) :

La hauteur maximale des façades est mesurée à l'égout du toit, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point. Elle est définie par rapport au niveau :

- du trottoir en limite d'emprise publique ou de voie ;
- du sommet de chaussée en limite d'emprise publique ou de voie si le trottoir n'existe pas ;

- du sol naturel avant travaux.

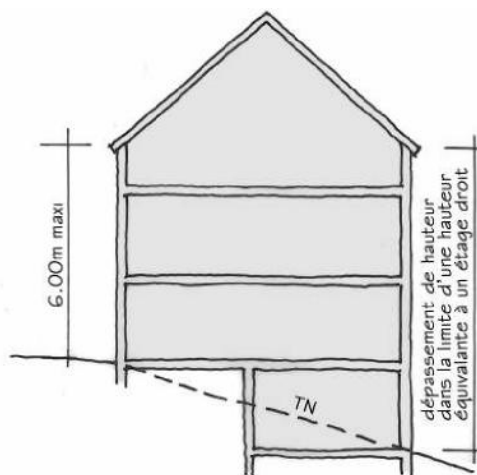
Hauteur maximale des constructions (H2) :

La hauteur maximale d'une construction est la différence de niveau entre :

- le trottoir en limite d'emprise publique ou de voie ;
- le sommet de chaussée en limite d'emprise publique ou de voie si le trottoir n'existe pas ;
- le sol naturel avant travaux.
- et le point le plus haut de la construction, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

Cas particulier des constructions dans la pente :

1. au-delà d'une pente de 5%, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 6 m.
2. lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue sera découpée en éléments de 30m de longueur au maximum, la hauteur «étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon».



□ LIMITES SÉPARATIVES :

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

□ RETRAIT :

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

□ SURFACE DE PLANCHER :

Application de l'article L 112.1 du code de l'urbanisme.

□ UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN :

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

□ VOIE :

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir au moins 3 constructions et en ce sens permettra la circulation

générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.