

**Département de la MANCHE**

**Commune de**  
**SAINT-JEAN-DES-CHAMPS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RÈGLEMENT**

*P.L.U approuvé le 10/07/2006 – Bureau d'Etudes FHR*

*Modifié le 17/09/2012 – Bureau d'Etudes Topos*

*Modifié le 06/02/2017 – Bureau d'Etudes Planis*

*Modifié le 17/03/2022 – Service Urbanisme GTM*

***Mis en compatibilité le 26/12/2024 – Service Urbanisme GTM***

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>6</b>
PREAMBULE.....	6
ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	6
ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES .....	7
ARTICLE UA3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS .....	7
ARTICLE UA4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	8
ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	8
ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	9
ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	9
ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	9
ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	9
ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	10
ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR.....	10
ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	10
ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS .....	10
ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	11
<b>CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>12</b>
PREAMBULE.....	12
ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	12
ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES .....	13
ARTICLE UE3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS .....	13
ARTICLE UE4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	14
ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	15
ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	15
ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	15
ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	15
ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	15
ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	15
ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR.....	16
ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	16
ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS .....	16
ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	17

<b>TITRE II : DISPOSITION APPLICABLES AUXZONES A URBANISER .....</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....</b>	<b>19</b>
PREAMBULE.....	19
ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLSINTERDITES .....	19
ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISESSOUS CONDITIONS PARTICULIERES .....	20
ARTICLE 1AU3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS .....	20
ARTICLE 1AU4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	21
ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINSCONSTRUCTIBLES .....	22
ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PARRAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	22
ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PARRAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	22
ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNESPAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	22
ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	22
ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	22
ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR.....	23
ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT.....	23
ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ETDE PLANTATIONS .....	23
ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS .....	24
<b>CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....</b>	<b>25</b>
PREAMBULE.....	25
ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLSINTERDITES .....	25
ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES.....	25
ARTICLE 2AU3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS .....	25
ARTICLE 2AU4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	25
ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINSCONSTRUCTIBLES .....	26
ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PARRAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	26
ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	26
ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNESPAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	26
ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	26
ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	26
ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ETAMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ..	26
ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’AIRES DESTATIONNEMENT .....	26
ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ETDE PLANTATIONS .....	27
ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS .....	27
<b>TITRE III : DISPOSITION APPLICABLES AUXZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>29</b>
PREAMBULE.....	29
ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	29
ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES .....	29
ARTICLE A3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS.....	30
ARTICLE A4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	30
ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINSCONSTRUCTIBLES .....	31

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTAUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	31
ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTAUX LIMITES SEPARATIVES.....	32
ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PARRAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	32
ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	32
ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	34
ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR .....	34
ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT .....	34
ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET DEPLANTATIONS .....	34
ARTICLE A14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS.....	35
<b>CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>36</b>
PREAMBULE.....	36
ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLSINTERDITES .....	36
ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES .....	37
ARTICLE N3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS.....	37
ARTICLE N4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	38
ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINSCONSTRUCTIBLES .....	38
ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTAUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	38
ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTAUX LIMITES SEPARATIVES.....	39
ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	39
ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	40
ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR .....	40
ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT .....	40
ARTICLE N13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET DEPLANTATIONS.....	41
ARTICLE N14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS .....	41

# ***TITRE I : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **PREAMBULE**

#### **Vocation principale**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte du centre bourg, à vocation d'habitat, de bureaux, d'artisanat et de commerces.

### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

#### **Zones humides**

À l'intérieur des secteurs identifiés comme zones humides dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, sont interdits tous les travaux et constructions, sauf

- l'édification d'ouvrages d'intérêt général et/ou public
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides\*.

*\*Ne sont pas considérées comme zones humides les mares et plans d'eau d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup>*

## **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## **ARTICLE UA3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

### **2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE UA4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

## **ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions principales doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise avec les voies publiques ou privées,
- soit avec le même alignement que les constructions voisines,
- soit à une distance comprise entre 0 et 10 m. dans le cas où les terrains voisins ne permettent pas de donner d'alignement, ni de distance,
- soit au-delà de 5 m. pour les constructions situées à l'arrière d'une construction existante située en première ligne ou en front de rue.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des cours d'eau.

## **ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites selon un minimum de 3 mètres, si elles ne sont pas implantées en limite séparative.

## **ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 5 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sises sur une unité foncière ne pourra excéder 70% de la surface de cette dernière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux unités foncières de moins de 300m<sup>2</sup>,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions (y compris les annexes) et leurs extensions ne dépassera pas :

- 10 mètres au faitage,
- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elle est limitée à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

## **ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé la création de places de stationnement de la manière suivante :

- de 0 à 100 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place,
- au-delà de 100 et jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places,
- au-delà par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON entamée : 1 place supplémentaire.

## **ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Haies et talus identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ou constructions ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et talus identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable. Ne sont pas concernés les travaux correspondant à un entretien durable et normal : émondage, élagage, abattage ponctuel, enlèvement des arbres chablis et morts.

Les travaux pourront être refusés ou conditionnés à des prescriptions compensatoires à travers la reconstitution de talus ou la replantation de haies constituées d'espèces locales, assurant à terme la même fonction que les éléments supprimés.

Obligations relatives aux éléments non identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les opérations d'aménagement d'un hectare et plus doivent comporter au moins 15 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques.

**ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **PREAMBULE**

#### **Vocation principale**

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités artisanales.

### **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction.
  - Le stationnement de caravanes isolées.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à vocation artisanale ou d'entrepôts sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- L'agrandissement et la transformation des établissements existants à l'exception des cas prévus à l'article 2.

#### **Zones humides**

À l'intérieur des secteurs identifiés comme zones humides dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, sont interdits tous les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, sauf

- l'édification d'ouvrages d'intérêt général et/ou public
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides\*.

*\*Ne sont pas considérées comme zones humides les mares et plans d'eau d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup>*

## **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont admis :**

- Les établissements à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce, bureaux qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière à condition de conserver la destination d'origine,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

## **ARTICLE UE3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

### **2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE UE4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### **2. Eaux industrielles**

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

### **3. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **4. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

## **ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

## **ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites selon un minimum de 3 mètres, si elles ne sont pas implantées en limite séparative.

## **ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sises sur une unité foncière ne pourra excéder 70% de la surface de cette dernière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux unités foncières de moins de 300m<sup>2</sup>,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur totale des (y compris les annexes) et leurs extensions ne dépassera pas 12 mètres.

## **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Principe général**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### **Clôtures**

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

## **ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le règlement de zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 100 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place,
- au-delà de 100 et jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places,
- au-delà par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON entamée : 1 place supplémentaire.

## **ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **Haies et talus identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Tous travaux ou constructions ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et talus identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable. Ne sont pas concernés les travaux correspondant à un entretien durable et normal : émondage, élagage, abattage ponctuel, enlèvement des arbres chablis et morts.

Les travaux pourront être refusés ou conditionnés à des prescriptions compensatoires à travers la reconstitution de talus ou la replantation de haies constituées d'espèces locales, assurant à terme la même fonction que les éléments supprimés.

Obligations relatives aux éléments non identifiés au titre de l'article L151-23 du code de

l'urbanisme

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## ***TITRE II : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER***

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **PREAMBULE**

#### **Vocation principale**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future.

#### **Secteurs**

Cette zone comprend :

- un secteur 1AUr destiné à la réalisation d'une résidence pour personnes âgées,
- un secteur 1AUI destiné à l'habitat de loisirs.

### **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle ; à l'exception du secteur 1AUr où elles demeurent autorisées
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...) ; à l'exception du secteur 1AUr où elles demeurent autorisées,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- La création de commerces de détail d'une surface supérieure à 400 m<sup>2</sup>.

#### **Zones humides**

À l'intérieur des secteurs identifiés comme zones humides dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, sont interdits tous les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, sauf

- l'édification d'ouvrages d'intérêt général et/ou public, à condition que les impacts sur la zone humide soient compensés par des aménagements permettant d'assurer des fonctionnalités écosystémiques équivalentes.

- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides\*.

*\*Ne sont pas considérées comme zones humides les mares et plans d'eau d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup>*

## **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 4 lots ou de 4 logements est obligatoire par opération,
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, ou de bureaux comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

### **Dans le secteur 1AUI ne sont admis que :**

- Les habitations légères de loisirs,
- Les campings,
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et de gardiennage.

## **ARTICLE 1AU3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou

deux accès en sens unique.

## **2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE 1AU4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines est obligatoire lorsque ce réseau existe.

Le cas échéant un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure du respect des prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Dans le cas de réalisation ou de groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété.

### **3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

### **ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit au-delà de 5 m. pour les constructions situées à l'arrière d'une construction existante située en première ligne ou en front de rue.
- La façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- Un retrait de 35 mètres de l'axe de la RD 924 est obligatoire.

### **ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

### **ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 60 % pour les constructions à usage d'activité et pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail.

### **ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables : rez-de-chaussée et un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ; à l'exception du secteur 1AUr où cette hauteur est fixée à 17 m au faîtage.

## **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

## **ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant entraînant la création de logements supplémentaires, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 50 m<sup>2</sup> de SHON : aucune place,
- au-delà de 50m<sup>2</sup> de SHON et jusqu'à 200m<sup>2</sup> de SHON : 3 places,
- au-delà de 200m<sup>2</sup> de SHON et par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée : 2 places supplémentaires.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 100 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place,
- au-delà de 100 et jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places,
- au-delà par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON entamée : 1 place supplémentaire.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services. »

### **Dans le secteur 1AUI :**

Un nombre d'emplacements correspondant aux besoins doit être prévu.

## **ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Haies et talus identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Tous travaux ou constructions ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et talus identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable. Ne sont pas concernés les travaux correspondant à un entretien durable et normal : émondage, élagage, abattage ponctuel, enlèvement des arbres chablis et morts.

Les travaux pourront être refusés ou conditionnés à des prescriptions compensatoires à travers la reconstitution de talus ou la replantation de haies constituées d'espèces locales, assurant à terme la même fonction que les éléments supprimés.

Obligations relatives aux éléments non identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les opérations d'aménagement d'un hectare et plus doivent comporter au moins 15 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques.

**ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **PREAMBULE**

#### **Vocation principale**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, ouverte à l'urbanisation après modification du P.L.U.

### **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2AU2.

#### **Zones humides**

À l'intérieur des secteurs identifiés comme zones humides dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, sont interdits tous les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, sauf

- l'édification d'ouvrages d'intérêt général et/ou public
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides\*.

*\*Ne sont pas considérées comme zones humides les mares et plans d'eau d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup>*

### **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisés :

- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les clôtures.

### **ARTICLE 2AU3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2AU4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres et maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Un retrait de 35 mètres de l'axe de la RD 924 est obligatoire.

**ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

**ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### Haies et talus identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ou constructions ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et talus identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable. Ne sont pas concernés les travaux correspondant à un entretien durable et normal : émondage, élagage, abattage ponctuel, enlèvement des arbres chablis et morts.

Les travaux pourront être refusés ou conditionnés à des prescriptions compensatoires à travers la reconstitution de talus ou la replantation de haies constituées d'espèces locales, assurant à terme la même fonction que les éléments supprimés.

## **ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## ***TITRE III : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES***

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **PREAMBULE**

#### **Vocation principale**

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A2, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

#### **Zones humides**

À l'intérieur des secteurs identifiés comme zones humides dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, sont interdits tous les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, sauf

- l'édification d'ouvrages d'intérêt général et/ou public
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides\*.

*\*Ne sont pas considérées comme zones humides les mares et plans d'eau d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup>*

### **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A1 :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,
- L'extension des bâtiments d'habitation,

- Les annexes des bâtiments d'habitations,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole...), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limités,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris l'implantation d'éoliennes,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...).
- Les bâtiments étoilés, repérés sur le plan de zonage, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées.

## **ARTICLE A3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

## **ARTICLE A4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une

alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

## **2. Assainissement**

### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales :**

Les constructions, extensions, et annexes autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 35 mètres de l'axe des voies à grande circulation,
- 10 mètres de la limite d'emprise des RD,

- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

## **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment (y compris s'il s'agit d'une annexe) ou l'extension à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment ou cette extension au point de limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat,
- des limites séparatives lorsque l'unité foncière contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

## **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les extensions et les annexes d'un bâtiment d'habitation doivent être entièrement comprises à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres autour de l'implantation de ce bâtiment.

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

L'emprise au sol de chacune des annexes d'un bâtiment d'habitation ne peut excéder

- 50 m<sup>2</sup> pour une annexe
- 70 m<sup>2</sup> pour le total de l'emprise de l'ensemble des annexes (y compris celles existantes avant les travaux).

L'emprise au sol des extensions d'un bâtiment d'habitation ne peut excéder :

- Pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup> : extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum ;
- Pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> : extension limitée à 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale après travaux.

### **2. Autres constructions :**

Non règlementé.

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

### **1. Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables : rez-de-chaussée et un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions et annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur au faitage des extensions et annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

### **2. Autres constructions :**

La hauteur totale des autres constructions ne dépassera pas 12 mètres.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

## **ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **Haies et talus identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Tous travaux ou constructions ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et talus identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable. Ne sont pas concernés les travaux correspondant à un entretien durable et normal : émondage, élagage, abattage ponctuel, enlèvement des arbres chablis et morts.

Les travaux pourront être refusés ou conditionnés à des prescriptions compensatoires à travers la reconstitution de talus ou la replantation de haies constituées d'espèces locales,

assurant à terme la même fonction que les éléments supprimés.

Obligations relatives aux éléments non identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

**ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## **CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **PREAMBULE**

#### **Vocation principale**

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des paysages.

#### **Secteur**

Cette zone comprend :

- un secteur Nh où les constructions à des fins d'habitat sont autorisées,
- un secteur 1N de maintien du caractère naturel des lieux avec possibilité de constructions d'annexes aux habitations principales déjà construites,
- un secteur 2N de protection stricte en raison de la qualité des sites et des paysages.

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N2, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

#### **Zones humides**

À l'intérieur des secteurs identifiés comme zones humides dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, sont interdits tous les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, sauf

- l'édification d'ouvrages d'intérêt général et/ou public
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides\*.

*\*Ne sont pas considérées comme zones humides les mares et plans d'eau d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup>*

#### **Dans le secteur 2N, sont interdites :**

- Les constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

### **Dans le secteur N, ne sont admis que :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les stations d'épuration.

- L'extension des bâtiments d'habitation,
- Les annexes des bâtiments d'habitations.

### **Dans le secteur 1N, ne sont admis que :**

- Les rénovations et les extensions modérées de constructions existantes.
- La réhabilitation et les changements d'affectation des bâtiments.

### **Dans le secteur Nh, ne sont admis que :**

- La réhabilitation et les changements d'affectation des bâtiments,
- Les constructions individuelles, sous réserve que les réseaux soient existants à maximum 100 mètres à vol d'oiseau de l'unité foncière sur laquelle elles doivent être réalisées,
- L'extension des bâtiments existants,
- Les annexes aux constructions autorisées.

## **ARTICLE N3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics :

lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE N4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **2. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

## **ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dispositions générales :

Les constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 35 mètres pour les voies à grande circulation,
- 10 mètres de la limite d'emprise des RD,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
- 35 mètres de l'axe de la RD 924.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

## **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions extensions et annexes pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

## **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les extensions et les annexes d'un bâtiment d'habitation doivent être entièrement comprises à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres autour de l'implantation de ce bâtiment.

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

L'emprise au sol des annexes d'un bâtiment d'habitation ne peut excéder :

- 50 m<sup>2</sup> pour une annexe

- 70 m<sup>2</sup> pour le total de l'emprise de l'ensemble des annexes (y compris celles existantes avant les travaux).

L'emprise au sol des extensions d'un bâtiment d'habitation ne peut excéder :

- Pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100m<sup>2</sup> : extension de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum ;
- Pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100m<sup>2</sup> : extension limitée à 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale après travaux.

## **2. Autres constructions :**

Non réglementé.

## **ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

### **1. Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables : rez-de-chaussée et un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions et annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur au faîtage des extensions et annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale.

### **2. Autres constructions :**

La hauteur totale des autres constructions ne dépassera pas 10 mètres.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Ces caractéristiques sont identiques à celles du bâtiment existant.

## **ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

## **ARTICLE N13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### Haies et talus identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ou constructions ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et talus identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable. Ne sont pas concernés les travaux correspondant à un entretien durable et normal : émondage, élagage, abattage ponctuel, enlèvement des arbres chablis et morts.

Les travaux pourront être refusés ou conditionnés à des prescriptions compensatoires à travers la reconstitution de talus ou la replantation de haies constituées d'espèces locales, assurant à terme la même fonction que les éléments supprimés.

### Obligations relatives aux éléments non identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation.

## **ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.