

Département de : l'Yonne

Commune de : HAUTERIVE

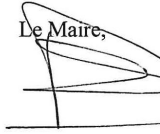
PLAN LOCAL D'URBANISME


REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé
à la délibération
du 02 Mars 2023

approuvant
la modification simplifiée n° 1
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet et signature
du maire :

Le Maire,

Dominique DELAGNEAU



Modification simplifiée n° 1 prescrite le 6 Juillet 2022

Révision du PLU approuvée le 26 Janvier 2018

PLU approuvé le 9 Avril 2009

Dossier du PLU réalisé par :



30 Ter, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	1
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	1
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	1
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU.....	6
ARTICLE 5 - DEFINITIONS	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 - ZONE UA	8
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	15
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU.....	15
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	21
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	26
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	31
TITRE VII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS	32
AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	32
TITRE VIII – ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	33
TITRE IX - ANNEXES	34
PLACES DE STATIONNEMENT	34

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

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

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-26 du Code de l'Urbanisme :

(ancien article Art. R111-15)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

(ancien article Art. R111-21)

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du conseil municipal, comme le permet l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R.111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

D.1. Camping

Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

G) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19.

H) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

La zone UA est une zone urbaine relativement dense à caractère résidentiel où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA comprend :

- Un secteur **UAj**, identifiant les jardins.
- Un secteur **UAi** correspondant aux secteurs où des risques exceptionnels d'inondation par le Serein, existent.
- Un secteur **UA_t** correspondant à la zone 5 de protection de l'usine pyrotechnique Davey Bickford.
- Un secteur **UA_{ti}** correspondant aux zones concernées par le risque d'inondation du Serein et le risque technologique de l'usine pyrotechnique.

3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n° 3B et 3C par un trait épais.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisé en plusieurs phases) prévue dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Il s'agit de la **zone 1AU**, qui est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un trait épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. La zone A comprend :

- un **secteur Aa**, inconstructible pour des raisons paysagères ;
- un **secteur At**, concerné par le risque technologique de l'usine pyrotechnique ;
- un **secteur Ai**, concerné par le risque inondation du Serein.

3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un trait épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La **zone N** correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- Un secteur **Ne** destiné à recevoir les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un secteur **Net** destiné à recevoir les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et concerné par le risque technologique de l'usine pyrotechnique Davey Bickford.
- Un secteur **Ni** correspondant aux secteurs où des risques d'inondation par le Serein existent
- Un secteur **Nt** correspondant à la zone 5 de protection de l'usine pyrotechnique Davey Bickford.
- Un secteur **Nti** correspondant aux secteurs naturels concernés par le risque d'inondation du Serein et le risque technologique de l'usine pyrotechnique.

3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

3.6 - ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 CU

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par les symboles ci-contre et un numéro d'ordre.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU

Article L.152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L.152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L.152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes d'emprise au sol sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie, avec lien interne. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière, ainsi qu'une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie sans lien interne. Peut être considéré comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique...

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine relativement dense à caractère résidentiel où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA comprend :

- un **secteur UAj**, à vocation de jardins,
- un **secteur UAi**, identifiant les parcelles concernées par le risque inondation du Serein,
- une **secteur UAt**, identifiant les parcelles concernées par le risque technologique,
- un **secteur UAti**, identifiant les parcelles concernées par les risques technologique et inondation.

La zone UA comporte des **éléments remarquables bâtis, paysagers et naturels** qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique. Il s'agit notamment de calvaires, d'un arbre remarquable place de la mairie et de vergers, jardins et espaces verts.

La zone UA est concernée :

- Par le risque inondation occasionné par les débordements du Serein.
Il convient de prendre en compte l'AZI, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par l'aléa fort du retrait-gonflement des argiles pour le hameau de Chichy.
Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le Plan de Prévention retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral n°DDT-SERI-2012-0021 en date du 04 juin 2012, et le PPRN mouvement de terrain-tassements différentiels prescrit le 4 Juin 2012.
Il convient de prendre en compte ces risques et de se référer aux annexes du PLU.
- Pour les secteurs UAt et UAti uniquement : Par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine Davey-Bickford, approuvé par arrêté préfectoral n°PREF-CAB-SSI-2012-0056 en date du 17 Février 2012.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1: Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Sont interdits dans toute la zone **y compris** dans les secteurs UAi, UAt et UAti, et secteur UAj **exclu** :

- Les entrepôts.
- Les industries.
- Les exploitations forestières, **sauf cas visés à l'article I-2 ci-après**
- Le commerce de gros.
- Les centres de congrès.
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations (ICPE), sauf celles visées à l'article I-2 suivant.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à la construction.
- Les carrières.

En plus dans le secteur UAi uniquement :

- Les sous-sols.
- Les murs de clôtures.

En plus dans le secteur UAti uniquement :

- Les sous-sols.
- Les murs de clôtures.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'arts et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sauf ceux visés à l'article I-2.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'arts et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.

En plus dans le secteur UAt uniquement :

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'arts et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sauf ceux visés à l'article I-2.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'arts et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.

Dans le secteur UAj uniquement :

- Toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols sont interdits, sauf celles visées à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone, secteurs UAi, UAt et UAti **compris**, et secteur UAj **exclu** :

- Les constructions et les extensions des constructions d'exploitations agricoles **et d'exploitations forestières** existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans le cas où elles n'aggravent pas les nuisances aux habitations riveraines et à la vocation résidentielle de la zone.
- Les constructions et les extensions des bâtiments de commerces et d'activités de service existants à la date d'approbation du P.L.U., dans le cas où elles n'aggravent pas les nuisances aux habitations riveraines et à la vocation résidentielle de la zone.
- Les travaux de rénovation ou de confortement des éléments protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à condition respecter le caractère d'origine.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve d'une nécessité technique impérative motivée et d'une non augmentation de la vulnérabilité du risque technologique.
- Les travaux de rénovation ou de confortement des éléments protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à condition respecter le caractère d'origine.

En plus dans les **secteurs UAi, UAti uniquement** :

- Les remblais de terres seront limités à l'emprise de la construction existante ou à édifier.

Dans le **secteur UAj** uniquement :

- Les abris de jardins et les annexes.
- Les dispositifs d'assainissement non collectif lié à la construction principale.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles sans dépasser 9 mètres.
- La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres au faitage.
- La hauteur des extensions des bâtiments d'exploitations agricoles et de commerces et activités de services autorisées à l'article UA I-2 ne doit pas être supérieure à celle des bâtiments existants.
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée sauf si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.

Dans le **secteur UAj** uniquement : La hauteur des abris de jardins et annexes ne pourra pas excéder 2,50 m.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit avec un recul minimum de 4 mètres mesuré par rapport à l'alignement des voies publiques. Toutefois ce recul ne doit pas être supérieur à celui des constructions situées de part et d'autre de la construction à réaliser.

L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Tout point d'une construction principale qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Une distance d'au moins 6 mètres, doit être réalisée entre deux constructions à usage d'habitation.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UAj uniquement :

- L'emprise au sol des abris de jardins et annexes ne pourra pas excéder 15 m² par unité foncière.

Dans les secteurs UAi , UAti uniquement :

- L'emprise au sol des bâtiments à vocation d'habitat, annexes comprises (existant + extension) est limitée à 30% de la superficie du terrain compris dans la zone inondable.
- L'emprise au sol des bâtiments à vocation d'activités, annexes comprises (existant + extension) est limitée à 40% de la superficie du terrain compris dans la zone inondable.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Généralités :

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal, maison pays de Loire...) sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Toutefois, une architecture contemporaine dérogeant aux généralités précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Forme des toitures :

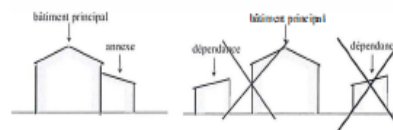
Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter au minimum deux versants avec une pente d'au moins 30°.

Les toitures des bâtiments artisanaux et agricoles doivent présenter une pente minimum de 10°.

Les toits avec un nombre de pans supérieurs ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente la même pente moyenne.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan.

Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans.



La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

En plus, dans les secteurs UAi, UAti uniquement :

Le premier plancher de toute nouvelle construction ou extension devra se situer au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Matériaux et couleurs :

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

Les bois doivent être traités, peints ou vernis.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige, vert).

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0.50 m de la limite de parcelle, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur ...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Publicité :

Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de l'égout des toitures.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres ou des vergers existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres ou les vergers existants.
- Les haies vives seront constituées d'au moins 50% d'essences champêtres.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m².
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, lotissement...), 5% minimum de la superficie totale d'un seul tenant doit être réservé à l'aménagement d'un espace vert commun et arboré à la charge du pétitionnaire.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :
 - Les constructions à usage d'habitation présenteront une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, sans pour autant être inférieure à 2.
 - Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnements pour les poids lourds et véhicules utilitaires.
 - Les restaurants présenteront une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de salle de restaurant.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâti ancien si le projet aboutit à la création d'un seul logement.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Les caractéristiques des accès publique ou privé doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Aucun nouvel accès individuel sur la RD84 et la RD91 ne sera autorisé. En ce qui concerne des accès collectifs, un accès sécurisé sera demandé, avec avis du gestionnaire de la voie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

III-1-b - Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Les voies en impasse sont interdites.
- Les voies à créer doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- D'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, ...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L. 151-40)

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de la zone est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - pièce 4.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Sont interdits dans toute la zone :

- Les entrepôts.
- Les industries.
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Le commerce de gros.
- Les centres de congrès.
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations (ICPE), sauf celles visées à l'article I-2 suivant.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à la construction.
- Les carrières.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Article non règlementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles sans dépasser 9 mètres.

La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres au faîtage.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul de 25 mètres de la RD84.

Pour les autres voies et emprises publiques, les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit avec un recul minimum de 4 mètres mesurée par rapport à l'alignement des voies publiques. Toutefois ce recul ne doit pas être supérieur à celui des constructions situées de part et d'autre de la construction à réaliser.

L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Tout point d'une construction principale qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non règlementé.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Généralités :

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal, maison pays de Loire...) sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Toutefois, une architecture contemporaine dérogeant aux généralités précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

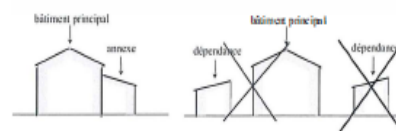
Forme des toitures :

Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter au minimum deux versants avec une pente d'au moins 30°.

Les toitures des bâtiments artisanaux doivent présenter une pente minimum de 10°.

Les toits avec un nombre de pans supérieurs ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente la même pente moyenne.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan.



Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans.

La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs :

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite....

Les bois doivent être traités, peints ou vernis.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige, vert).

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0.50 m de la limite de parcelle, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur ...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Publicité :

Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de l'égout des toitures.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres ou des vergers existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres ou les vergers existants.

Les haies vives seront constituées d'au moins 50% d'essences champêtres.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m².

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, lotissement...), 5% minimum de la superficie totale d'un seul tenant doit être réservé à l'aménagement d'un espace vert commun et arboré à la charge du pétitionnaire.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

- Les constructions à usage d'habitation présenteront une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher, sans pour autant être inférieure à 2.
- Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnements pour les poids lourds et véhicules utilitaires.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Les caractéristiques des accès publique ou privé doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Aucun nouvel accès individuel sur la RD84 et la RD91 ne sera autorisé. En ce qui concerne des accès collectifs, un accès sécurisé sera demandé, avec avis du gestionnaire de la voie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

III-1-b - Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles sont destinées à être prolongées, conformément à l'OAP.
- Les voies à créer doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source.
- D'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, ...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L. 151-40)

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend :

- un **secteur Aa**, inconstructible ;
- un **secteur At**, concerné par le risque technologique de l'usine pyrotechnique ;
- un **secteur Ai**, concerné par le risque inondation du Serein.

La zone A comporte des **éléments remarquables bâtis, paysagers et naturels** qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique. Il s'agit notamment de la croix du Chemin de Compostelle, de vergers, peupleraies, jardins et espaces verts.

La zone A est concernée :

- Par le risque inondation occasionné par les débordements du Serein.
Il convient de prendre en compte l'AZI, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par l'aléa du retrait-gonflement des argiles.
Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le Plan de Prévention retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral n°DDT-SERI-2012-0021 en date du 04 juin 2012, et le PPRN mouvement de terrain-tassements différentiels prescrit le 4 Juin 2012.
Il convient de prendre en compte ces risques et de se référer aux annexes du PLU.
- Pour le secteur At uniquement : Par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine Davey-Bickford, approuvé par arrêté préfectoral n°PREF-CAB-SSI-2012-0056 en date du 17 Février 2012.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Pour la zone A uniquement, tous secteurs exclus :

- Les exploitations forestières.
- Les logements ; hormis ceux constituant un local lié et nécessaire à une exploitation agricole conformément à l'article I-2.
- Les hébergements.
- L'artisanat et le commerce de détail.
- La restauration.
- Le commerce de gros.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- Le cinéma.
- L'industrie.
- L'entrepôt.
- Le bureau.

- Le centre de congrès et d'exposition.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.

Dans le secteur Aa uniquement :

- Toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols sont interdits.

Dans les secteurs Ai, At uniquement :

- Toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols sont interdits ; sauf ceux visés dans l'article suivant I-2.

En plus dans le secteur Ai uniquement :

- Tout remblai ou exhaussement du terrain naturel est interdit.
- La création d'étangs est interdite.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Pour toute la zone A, tous secteur compris :

- Les travaux de rénovation ou de confortement des éléments protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à condition respecter le caractère d'origine.

Pour toute la zone A, secteurs Ai et At compris, secteur Aa exclu :

- L'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements d'une surface plancher n'excédant pas 50 m².
- La construction d'annexes liées aux constructions existantes d'une surface plancher n'excédant pas 20 m². Le nombre d'annexes étant limité au nombre de 1 par unité foncière.
- Les abris de jardin des constructions existantes d'une surface plancher n'excédant pas 9m² par unité foncière.
- Le logement, s'il est nécessaire et lié à l'exploitation agricole ;
- Les constructions ou les transformations de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation agricole, la nature de l'activité nécessitant la présence humaine ;
- Les bâtiments et les activités commerciales liés aux activités para-agricoles (silos, collecte, stockage, ...) sous réserve qu'ils prennent en compte les prescriptions spécifiques en termes de sécurité propre à leur implantation.
- Le changement de destination des anciens corps de ferme en bâtiment d'habitation liés à l'activité agricole ou à vocation d'hébergement touristique lié à la diversification de l'activité des exploitations.
- L'implantation de constructions touristiques liées directement à l'activité agricole (camping à la ferme, structure d'hébergement, ...).
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées.

En plus, en secteur At uniquement :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve d'une nécessité technique impérative motivée et d'une non augmentation de la vulnérabilité du risque technologique.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles sans dépasser 9 mètres.

La hauteur maximum autorisée des annexes et abris de jardins ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage du toit.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricoles ne peut excéder 12 mètres au faîtage du toit. Toutefois, au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescription particulière en matière d'aspect.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum à l'alignement de l'emprise des voies et emprises publiques.

Un recul supérieur ou inférieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions doivent observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ne soit pas inférieure à 5 mètres.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non règlementé.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 30% de l'unité foncière.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Dispositions générales :

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures :

Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente équivalente à celle des toitures des bâtiments environnantes.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings, ...) ne peuvent être laissés apparents.

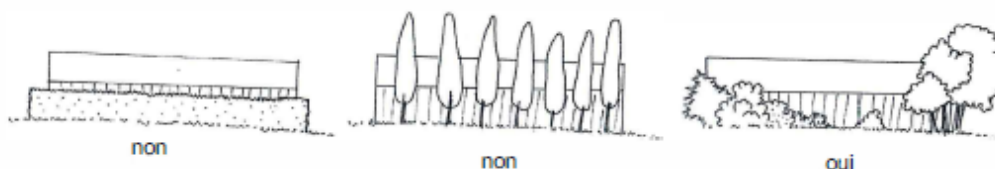
L'utilisation de couleurs vives est prohibée pour les toitures et les bardages des bâtiments d'activités ; il est recommandé l'utilisation de teintes se rapprochant des tons de l'architecture traditionnelle locale et du paysage naturel :

- Selon le site d'implantation, les tons seront dans les nuances de beiges à bruns ou dans les nuances de vert pour les bardages,
- Les éléments d'infrastructure, type silo doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

Dépôts, stockages et bâtiments d'activité :

Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous :



Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres ou des vergers existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres ou les vergers existants.

Espaces libres d'un terrain construit :

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences champêtres.
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée ; cette voirie devra par ailleurs être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules notamment des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction ou installation nouvelle (habitation lieu d'accueil du public) nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.

Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.

Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L. 151-40)

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- Un **secteur Ne** destiné à recevoir les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un **secteur Net** destiné à recevoir les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et concerné par le risque technologique de l'usine pyrotechnique.
- Un **secteur Ni** identifiant le risque d'inondation par le Serein
- Un **secteur Nt** correspondant à la zone 5 de protection de l'usine pyrotechnique Davey Bickford.
- Un **secteur Nti** identifiant les risques d'inondation du Serein et technologique de l'usine pyrotechnique.

La zone N est concernée :

- Par le risque inondation occasionné par les débordements du Serein.
Il convient de prendre en compte l'AZI, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par l'aléa du retrait-gonflement des argiles.
Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le Plan de Prévention retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral n°DDT-SERI-2012-0021 en date du 04 juin 2012, et le PPRN mouvement de terrain-tassements différentiels prescrit le 4 Juin 2012.
Il convient de prendre en compte ces risques et de se référer aux annexes du PLU.
- Pour les secteurs Nt, Nti et Net uniquement : Par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine Davey-Bickford, approuvé par arrêté préfectoral n°PREF-CAB-SSI-2012-0056 en date du 17 Février 2012.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Dans la zone N, secteurs Nt, Nti, Net, Ne compris, secteur Ni exclu :

- Toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols sont interdits, sauf ceux visés à l'article I-2.

Dans le secteur Ni uniquement :

- Toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols sont interdits ;
- Les remblais et les exhaussements du sol ;
- La création d'étangs.

Dans le secteur Nti uniquement :

- La création d'étangs.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans la zone N, secteur Nt compris, secteurs Ne, Net, Ni, Nti exclus :

- L'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements d'une surface plancher n'excédant pas 50 m².
- La construction d'annexes liées aux constructions existantes d'une surface plancher n'excédant pas 20 m². Le nombre d'annexes étant limité au nombre de 1 par unité foncière.
- Les abris de jardin des constructions existantes d'une surface plancher n'excédant pas 9m² par unité foncière.

En secteur Ne uniquement :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

En plus en secteurs Nti, Nt et Net uniquement :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve d'une nécessité technique impérative motivée et d'une non augmentation de la vulnérabilité du risque technologique.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximum autorisée des annexes et abris de jardins ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage du toit.

Pour la réhabilitation et la création d'extensions de constructions existantes, la hauteur des constructions existantes ne devra pas être dépassé.

En secteur Ne et Net uniquement : La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 9 mètres.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non règlementé.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

En zone N, secteur Nt compris, secteurs Ni, Ne et Net exclus : L'emprise totale des constructions ne dépassera pas 20% de l'unité foncière.

En secteurs Ne et Net uniquement : L'emprise totale des constructions ne dépassera pas 60% de l'unité foncière.

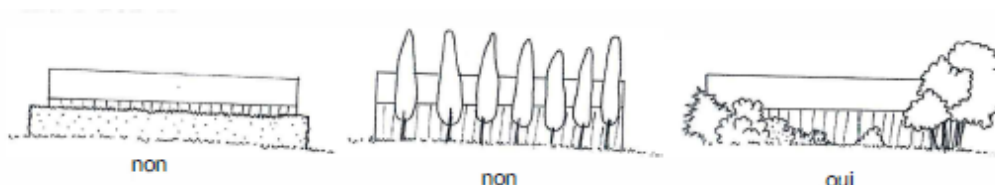
Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- Les volumes.
- La morphologie, la couleur, la pente des toits.
- Le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.
- Le traitement et la coloration des façades.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

Toutes les constructions, devront disposer d'une plantation d'isolement pour ne pas occasionner des nuisances sur le site naturel et le paysage. Les plantations devront s'adapter à la construction à dissimuler et alterner dans la diversité et la hauteur comme indiquée sur les schémas suivants :



Espaces libres d'un terrain construit :

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences champêtres.
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres ou des vergers existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres ou les vergers existants.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Accès :

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

Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation nouvelle (habitation lieu d'accueil du public) nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L. 151-40)

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

TITRE VII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par un quadrillage.

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VIII – ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Eléments de paysage et de patrimoine	
<i>N°</i>	<i>Désignation</i>
1	Calvaire - hameau de Chichy
2	Arbre remarquable
3	Calvaire - hameau de la Croix
4	Croix du Chemin de Compostelle
Figuré vert	Vergers, peupleraies, espaces verts et jardins



TITRE IX - ANNEXES

PLACES DE STATIONNEMENT

ARTICLE L.111-19 DU CODE DE L'URBANISME

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

ARTICLE L.111-20 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

ARTICLE L.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions des articles L.111-19 et L.111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.