

Commune de BAULON

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Approuvé le 11 juillet 2006

Modifié le : - 17 juillet 2008

- 26 février 2009

- 1er Juillet 2010

Modifié le - 9 décembre 2010

par EGUIMOS



PRIGENT & Associés
URBANISME GEOMETRE-
EXPERT IMMOBILIER

106A rue Eugène Pottier
35000 RENNES
Tel : 02 99 79 28 19
Fax : 02 99 78 37 17
rennes@prigent-associés.fr



16, av. du G .John's Wood
35470 BAIN de BRETAGNE
Tel : 02 99 43 76 06
bain@equimos.com

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I Règlement applicable aux secteurs Uc, Ue, Uh et Ui

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AU

Chapitre II Règlement applicable au secteur 1AUa

Chapitre III Règlement applicable aux secteurs 2AU et 3AU

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I Règlement applicable à la zone A

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I Règlement applicable aux zones N

ANNEXES

Annexe 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BAULON

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

a. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme («Règlement national d'Urbanisme»), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive et ses modifications
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,
- la police des installations classées, issue de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, est codifié aux articles L.511-1 du Code de l'environnement. Elle est complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte de nombreuses lois modifié.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître.

Il s'agit des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage. Ils se repèrent au plan par un quadrillage semé de ronds. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les Espaces Boisés non classés

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Eléments du paysage, patrimoine architectural et historique

Les zones humides (Article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)

Les zones humides sont représentées par des petits triangles bleus.

Tous travaux sur une zone humide identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Secteurs bâtis à protéger (Article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, repérés au plan de zonage par un tireté le long des limites de zone, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destructions partielle ou totale.

Les secteurs concernés sont les suivants : Uc, Uh, Ub, Nh et Nr.

Patrimoine archéologique

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- Tél. 02 99 84 59 00).

«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 archéologiques, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.» (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive)

«Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322» (art. 322-2 du Code pénal)

Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons rouges et répertoriés par un numéro de référence.

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

- toute construction y est interdite
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :
 - . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.
 - . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

■ Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins

■ Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Dépendance :

Construction détachée ou non et accessoire au regard de l'usage de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, préau...) sans communication interne. Dès lors qu'il y a communication interne avec la construction principale, il s'agit d'une extension.

Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

Parcelles d'angle

Parcelle située à l'intersection de voies publiques, privées ou d'emprises publiques.

Façade :

Chacune des élévations extérieures d'un bâtiment présentant une importance fonctionnelle ou décorative (façades principale, postérieure, latérales ; sur rue, sur cour, sur jardin).

Le nu est le plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur ce nu. Il sert de référence aux cotes d'épaisseur de ces éléments en saillie ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait.

Une façade peut comprendre des décrochés : saillie ou retrait d'une partie de façade par rapport à son nu général.

Les éléments en saillie de façade comprennent :

- les éléments architecturaux : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux,... mais ne créant pas de SHON ;
- les saillies traditionnelles : sont considérées comme saillies traditionnelles les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels (bow-windows), marquise,...

Le retrait qualifie tout élément d'une élévation situé en arrière d'un alignement, ou du plan du nu d'une façade ou d'une paroi quelconque

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.451-1 s et R.451-1 s du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée à l'intérieur du périmètre des secteurs bâtis délimités par le P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

ARTICLE 9 - CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. En revanche, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine.
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7^o de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE 10 - RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères présent en annexe du P.L.U. permettra l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uc, Ue, Uh et UI

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U essentiellement réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comprend :

- Le secteur Uc concerne le centre bourg. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
- Le secteur Ue correspond aux extensions plus récentes, où se côtoient en faible densité et en ordre discontinu habitat et équipements publics.
- Le secteur Uh correspond à l'ancien hameau du Plessis réintégré aujourd'hui dans le bourg.
- Le secteur UI correspond au secteur destiné à accueillir les différents équipements scolaires, de loisirs et de service ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Co de l'Urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux sur une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme

En secteur UI

- Les constructions, installations, équipements et aménagements non liés au fonctionnement des activités scolaires, de loisirs et de services

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- Les dépendances (garages, abris de jardin...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale.

L'ensemble des dépendances (hors dépendances existantes) n'excèdera pas 60 m² d'emprise au sol. Leur hauteur n'excèdera pas 3,5 m à l'égout du toit.

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES**Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés ...).

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

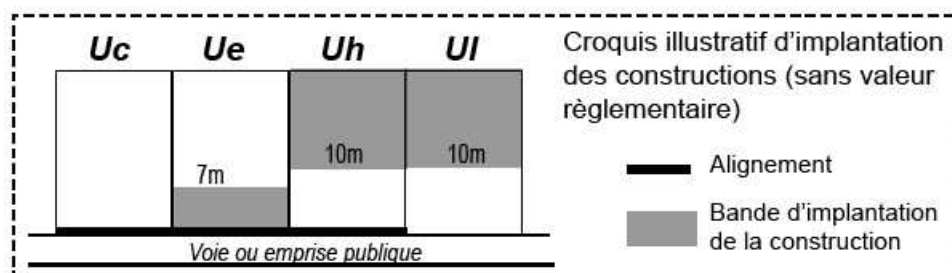
ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors décrochés) doivent être implantées, suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
Uc	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée. Si l'implantation s'effectue à plus de 5 m, la continuité bâtie de la rue s'effectuera par une clôture d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m.
Ue	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou avec un retrait maximum de 7m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques Toutefois, 35% de la façade pourra être en recul maximum de 10m.
Uh	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins 10 mètres de celles-ci.
UI	A au moins 10m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- s'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- - l'aménagement,
 - la reconstruction après sinistre.
 - et l'extension des constructions existantes en continuité du bâtiment existant,

Ne respectant pas les règles précitées, sont autorisées.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- la réalisation de décrochés de façade ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ; le développé total des décrochés doit être au plus égal à la moitié du nu de la façade ;
- dans le cas de parcelles d'angles, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3 m sera exigé.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

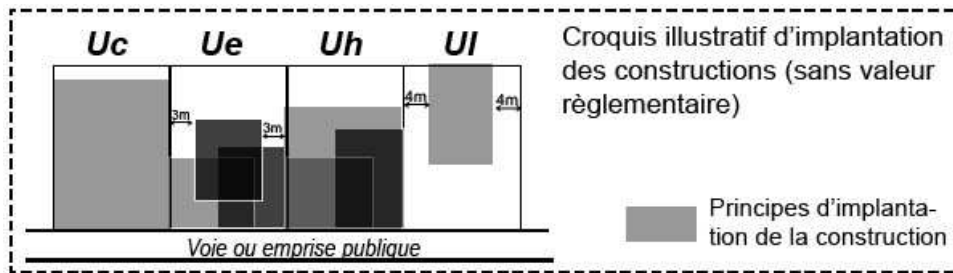
ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors décrochés) doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Uc	Sur chacune des limites latérales. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites latérales avec un retrait maximum de 3m vis à vis de la limite opposée
Ue	Sur une des limites latérales et/ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 3m.
Uh	En s'implantant sur au moins une des limites latérales. Sur l'autre limite, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m.
Ui	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales d'une distance minimale de 4 m.



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- - l'aménagement,
 - la reconstruction après sinistre
 - et l'extension des constructions existantes en continuité du bâtiment existant,
 ne respectant pas les règles précitées, sont autorisés.
- les dépendances seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- la réalisation de décrochés de façade ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ; le développé total des décrochés doit être au plus égal à la moitié du nu de la façade ;
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des dépendances (hors dépendances existantes) est limitée à 60 m².

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur U_c,

Le nombre maximum de niveaux droits (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 3.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions contiguës.

En secteurs Ue et Uh

Le nombre maximum de niveaux droits (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 2 avec les combles aménageables.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, à usage d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

Sur l'ensemble des secteurs

La hauteur des dépendances est limitée à **3,5 m** à l'égout du toit.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères présent en annexe du P.L.U. permettra l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg ou du hameau.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou la tuile teinte brune, le zinc ou tout matériau présentant un aspect ou une couleur similaire.

Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Sont interdits les murs de parpaings non enduits bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques.

Les clôtures seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. La hauteur maximale des murs ou des grillages est de 1,50m. La hauteur maximale des haies végétales est de 1,80 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE U 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE U 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre :

- au moins 10 % d'espaces verts (hors voirie et stationnement) **en secteurs Uc et Ue**
- au moins 15% d'espaces verts (hors voirie et stationnement) **en secteur Uh**

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU est une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle-ci.

La zone 1 AU comprend :

- le secteur AUc situé en centre bourg, il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.
- le secteur AUe situé en périphérie du bourg, il correspond aux zones d'extension du bourg de densité moyenne à vocation d'habitat et équipements publics.

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Co de l'Urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux sur une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

- La construction des équipements d'intérêt général
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Les dépendances (garages, abris de jardin...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale.

L'ensemble des dépendances (hors dépendances existantes) n'excèdera pas 60 m² d'emprise au sol. Leur hauteur n'excèdera pas 3,5 m à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions.

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

AssainissementEaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés ...).

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

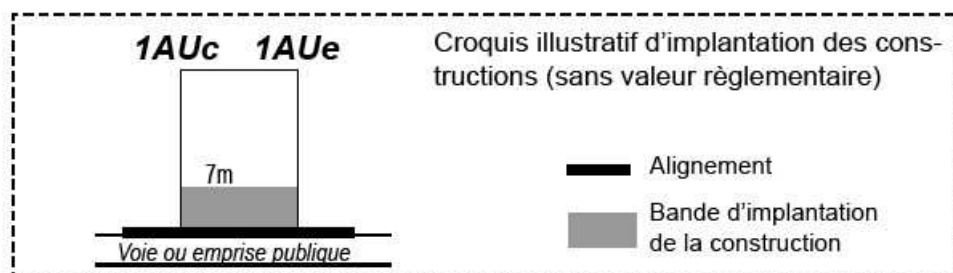
ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors décrochés) doivent être implantées, suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
1AUc	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou avec un retrait maximum de 7m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques
1AUe	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou avec un retrait maximum de 7 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- la réalisation de décrochés de façade ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ; le développé total des décrochés doit être au plus égal à la moitié du nu de la façade ;
- dans le cas de parcelles d'angles, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3 m sera exigé.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

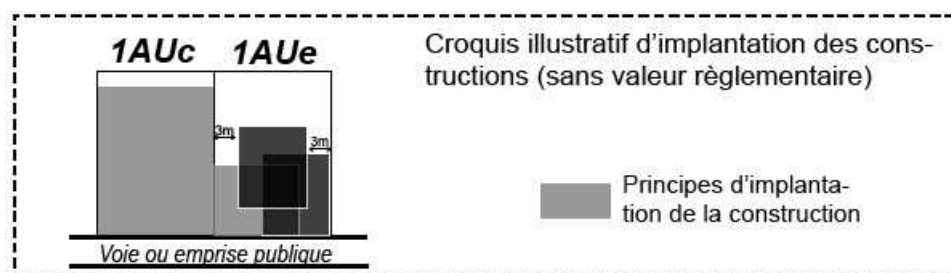
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors décrochés) doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
1AUc	Sur chacune des limites latérales séparatives. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives avec un retrait maximum de 3m vis à vis de la limite opposée
1AUe	Sur une des limites séparatives et/ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 3m.



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- les dépendances seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- la réalisation de décrochés de façade ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ; le développé total des décrochés doit être au plus égal à la moitié du nu de la façade ;
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des dépendances (hors dépendances existantes) n'excèdera pas 60 m².

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, à usage d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

Sur l'ensemble des secteurs

La hauteur des dépendances est limitée à 3,5 m à l'égout du toit.

En secteur 1AUc

Le nombre maximum de niveaux droits (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 3 avec les combles aménageables.

En secteur 1AUe

Le nombre maximum de niveaux droits (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 2 avec les combles aménageables.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Un **cahier de recommandations architecturales et paysagères** présent en annexe du P.L.U. permettra l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans

lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg ou du hameau.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou la tuile teinte brune, le zinc ou tout matériau présentant un aspect ou une couleur similaire.

Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Sont interdits les murs de parpaings non enduits bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques.

Les clôtures seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. La hauteur maximale des murs ou des grillages est de 1,50m. La hauteur maximale des haies végétales est de 1,80 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements devront obligatoirement comprendre au moins 10 % d'espaces verts (hors voirie et stationnement) **en secteurs 1AUc et 1AUe**

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUa

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU est une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Le secteur 1AUa situé au Nord-Est du bourg, est destiné à recevoir des établissements artisanaux, commerciaux, les petites industries ou les dépôts ainsi que toute installation privée ou publique non souhaitable en zone urbaine.

Les établissements industriels, qui nécessitent un niveau d'équipement adapté et des critères d'environnement spécifiques, peuvent en être exclus.

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Co de l'Urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux sur une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ua 2,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage dont la présence permanente de personne est nécessaire pour assurer la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité.

ARTICLE 1AUa 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6,00 m de largeur.

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés ...).

ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

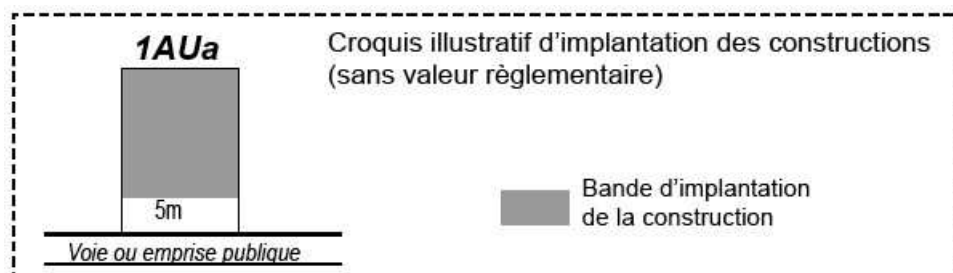
Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors décrochés) doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.



La réalisation de décrochés de façade ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ; le développé total des décrochés doit être au plus égal à la moitié du nu de la façade.

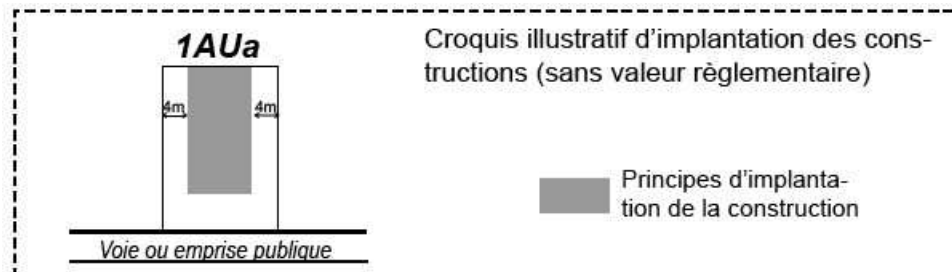
Dans le cas de parcelles d'angles, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3 m sera exigé.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors décrochés) doivent être implantées à une distance de ces limites qui ne peut être inférieure à 4 m.



La réalisation de décrochés de façade ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ; le développé total des décrochés doit être au plus égal à la moitié du nu de la façade.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'acrotère. Il est admis un dépassement pour des installations techniques particulières telles que des silos, cheminées, grues, pylônes ...

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Un **cahier de recommandations architecturales et paysagères** présent en annexe du P.L.U. permettra l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2.00 m, doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales.

ARTICLE 1AUa 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE 1AUa 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement de toutes constructions, installations, dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU et 3AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 2AU et 3AU sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU et 3 AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU et 3AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.,
- la révision simplifiée du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Co de l'Urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux sur une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 2AU/3AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les antennes de téléphonie mobile.
- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.
- Toutes les autres constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU/3AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas empêcher le développement futur de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.

ARTICLE 2AU/3AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions.

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

ARTICLE 2AU/3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

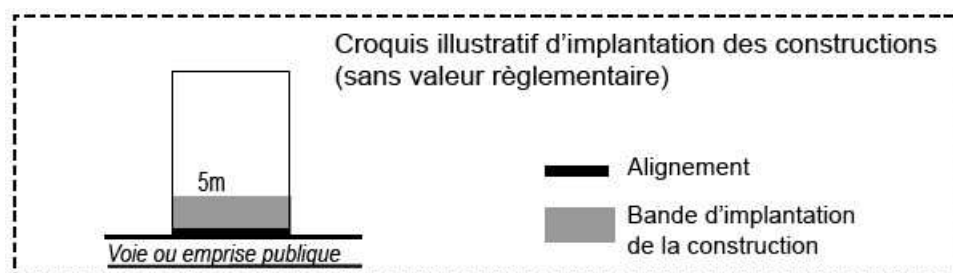
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés ...).

ARTICLE 2AU/3AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

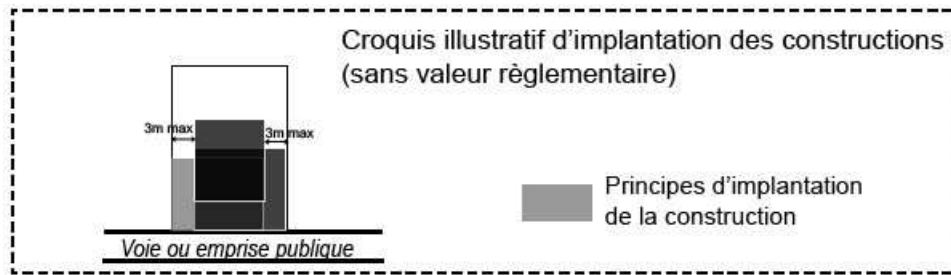
ARTICLE 2AU/3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 5 mètres maximum des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.



ARTICLE 2AU/3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division. Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives ou à une distance maximale de 3 m d'une des limites séparatives.



ARTICLE 2AU/3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU/3AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU et 3AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE 2AU et 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Un **cahier de recommandations architecturales et paysagères** présent en annexe du P.L.U. permettra l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg ou du hameau.

Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Sont interdits les murs de parpaings non enduits bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques.

Les clôtures seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. La hauteur maximale des murs ou des grillages est de 1,50m. La hauteur maximale des haies végétales est de 1,80 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE 2AU/3AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE 2AU/3AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

ARTICLE 2AU/3AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées dans cette zone les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Co de l'Urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux sur une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute nouvelle construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Toute nouvelle construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol (plan d'eau par exemple) en dehors de ceux liés à l'agriculture, aux équipements des services publics (route, réseaux publics...) ou aux éoliennes.
- Tout remblaiement ainsi que toute nouvelle construction dans les champs d'expansion des crues délimitées sur les documents graphiques par des hachures bleues.
- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

Logement de fonction

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes :

- . qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation vacant
- . et que l'implantation de la construction se fasse à une distance maximale n'excédant pas 120 m d'un des bâtiments de l'exploitation.

- L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Bâtiment agricole

- Les constructions agricoles nouvelles (bâtiments d'élevage, silos, fosse à lisier, installations de traitement des effluents ...) et leurs extensions devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et à 100 m des limites des zones 1AU, 2AU, 3AU, Nh, Nr et Na.

- Les autres bâtiments nécessaires à l'exploitation (stockage, fourrage, matériel ...) devront être situés à une distance supérieure ou égale à 50 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et à 100 m des limites des zone 1AU, 2AU, 3AU, Nh, Nr et Na.

- Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 m de locaux occupés par des tiers, les éventuelles extensions de ce bâti et les installations de mise aux normes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances avec les locaux occupés par des tiers sous réserves d'éventuelles contraintes techniques.

- Le changement de destination des constructions liées à l'exploitation agricole dès lors que ce changement de destination est réalisé :

- pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations, au vu de la nature de l'activité agricole et de son importance, dans la limite d'un logement par foyer ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code Rural (gîte, ferme-auberge) ;
- à une distance minimale de 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation ;
- pour des bâtiments ayant une structure traditionnelle en bon état en pierre ou en terre.

Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect ...).

- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311.1 du code Rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire ..), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des

bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction dudit siège) des autres sièges d'exploitation et des locaux occupés par des tiers.

- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Accès

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau ou par un forage suivant la réglementation en vigueur.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Electricité - téléphone

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées.

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces deux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés...).

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

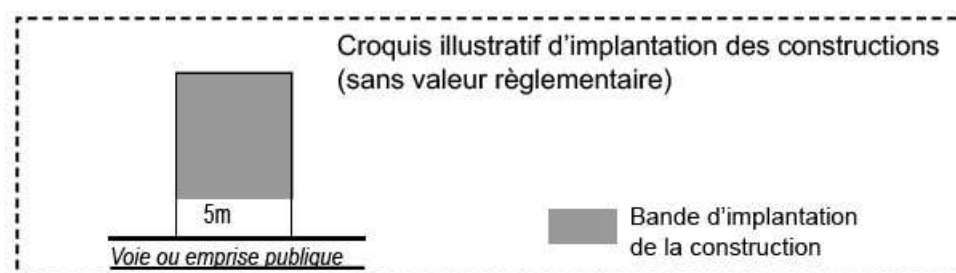
Non réglementé.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors décrochés) admises doivent être implantées, en toute ou partie, à une distance minimale de 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- la réalisation de décrochés de façade ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ; le développé total des décrochés doit être au plus égal à la moitié du nu de la façade ;
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- - l'aménagement,
 - la reconstruction après sinistre
 - et l'extension mesurée des constructions existantes en continuité du bâtiment existant, ne respectant pas les règles précitées, sont autorisés.

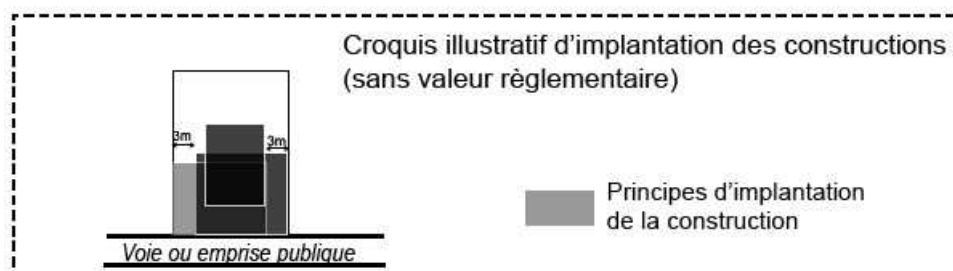
Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Si les constructions, parties de construction ou extensions (hors décrochés) ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m de celle-ci.



Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux constructions voisines.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- - l'aménagement,
 - la reconstruction après sinistre
 - et l'extension mesurée des constructions existantes en continuité du bâtiment existant, ne respectant pas les règles précitées, sont autorisés.
- les dépendances seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.
- la réalisation de décrochés de façade ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ; le développé total des décrochés doit être au plus égal à la moitié du nu de la façade ;
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à usage de logement de fonction, mesurée à partir du sol naturel est fixée à 2 niveaux droits (y compris le rez-de-chaussée) avec les combles aménageables.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des dépendances du logement de fonction est limitée à 3,5 m à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Un **cahier de recommandations architecturales et paysagères** présent en annexe du P.L.U. permettra l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant la typologie bâtie des hameaux.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle des hameaux.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou la tuile teinte brune le zinc ou tout matériau présentant un aspect ou une couleur similaire.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

En dehors des haies végétales, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80m.

Sont interdites :

- Les haies végétales qui ne seront pas constituées d'essences locales.
- Les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux.
- Les clôtures constituées de plaque de béton ou de panneaux plastiques.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont définies à l'article A2) ne doit être accompagné ni d'un arrachage, ni d'un abatage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des haies).

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend les secteurs :

- le **secteur Nr** est un secteur naturel d'habitat où la réhabilitation, la rénovation et les extensions limitées peuvent être autorisées
- le **secteur Na** est un secteur naturel d'habitat permettant de concilier la présence de constructions de tiers et celles d'activité agricole dans les hameaux mixtes
- le **secteur Nh** est un secteur naturel d'habitat pouvant recevoir des constructions de manière limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Co de l'Urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux sur une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble des secteurs hormis en secteur Nh

- Toute construction même ne comportant pas de fondations, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,

Sur l'ensemble des secteurs (N, Nr, Na, Nh)

- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes-visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et la sécurité incendie,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes supérieures ou égales à 12m, et d'antennes sur pylônes
- Tout remblaiement ainsi que toute nouvelle construction dans les champs d'expansion des crues délimitées sur les documents graphiques par des hachures bleues,
- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

En secteur Na

- Toute extension, dépendance ou changement de destination réduisant le périmètre de protection de l'exploitation agricole proche (au moins 100m).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sur l'ensemble des secteurs (N, Nr, Na, Nh), sous réserve d'une bonne insertion dans le site,**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...),
- Certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construit sur terrain nu, d'une emprise de 20 m² et sous réserve d'une hauteur maximale limitée à 3 mètres et d'un bardage bois.
- La réhabilitation, la rénovation, le changement de destination d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

En secteur Nr, Na et Nh

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation n'excédant pas 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant ou 50 m² d'emprise au sol. Cette disposition s'applique à compter de l'approbation du P.L.U..

- Les dépendances (garages, abris de jardin...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale.

L'ensemble des dépendances (hors dépendances existantes) n'excèdera pas 60 m² d'emprise au sol. Leur hauteur n'excèdera pas **3,5** m à l'égout du toit.

- La modernisation et les extensions des bâtiments agricoles pour les sièges d'exploitation.

En secteur Nh

- Les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Accès

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces deux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés ...).

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

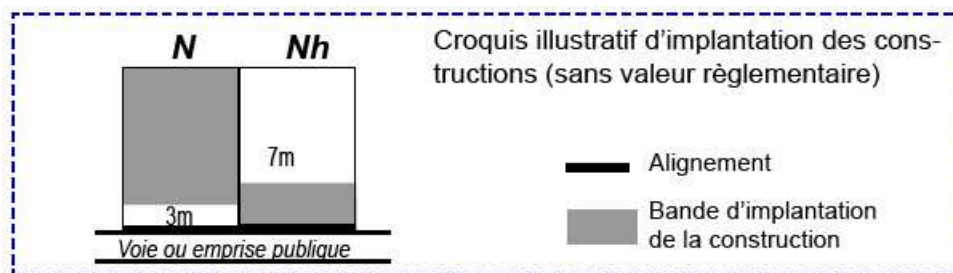
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors décrochés) admises, hormis en Nh, doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

En secteur Nh, les constructions, parties de construction ou extensions (hors décrochés) doivent être à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à une distance de 7 m maximum.



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- la réalisation de décrochés de façade ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ; le développé total des décrochés doit être au plus égal à la moitié du nu de la façade ;
- dans le cas de parcelles d'angles, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3 m sera exigé.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- - l'aménagement,
 - la reconstruction après sinistre
 - et l'extension mesurée (cf. art N2) des constructions existantes en continuité du bâtiment existant, ne respectant pas les règles précitées, sont autorisés.

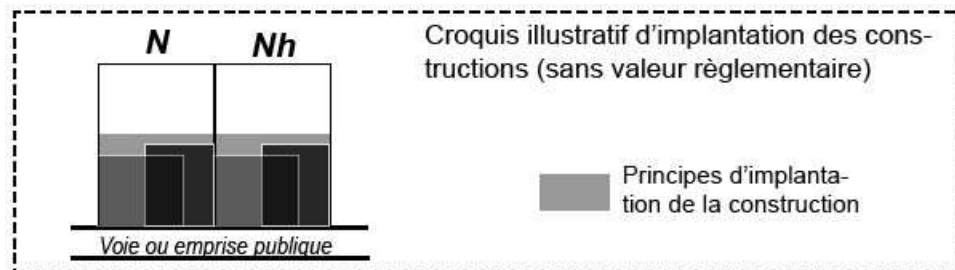
Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors décrochés) admises doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- - l'aménagement,
 - la reconstruction après sinistre
 - et l'extension mesurée (cf. art N2) des constructions existantes en continuité du bâtiment existant, ne respectant pas les règles précitées, sont autorisés.
- les dépendances seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- la réalisation de décrochés de façade ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ; le développé total des décrochés doit être au plus égal à la moitié du nu de la façade ;
- les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

En secteur Nh

Sur une même propriété, les constructions principales doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble des secteurs, l'emprise au sol est limitée à :

- 20 m² pour les abris pour animaux,
- 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant pour les extensions des constructions existantes à usage d'habitation,
- 60 m² pour les dépendances (hors dépendances existantes).

En secteur Nh

Le C.E.S. (Coefficient d'Emprise au Sol) est de 0.2.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux droits (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 2 avec les combles aménageables.

La hauteur est limitée à :

- 3 m pour les abris pour animaux,
- 3,5 m à l'égout du toit pour les dépendances.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, à usage d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Un **cahier de recommandations architecturales et paysagères** présent en annexe du P.L.U. permettra l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant la typologie bâtie du hameau.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du hameau.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise, la tuile teinte brune, le zinc ou tout matériau présentant un aspect ou une couleur similaire.

Clôtures :

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques et toutes les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux.

Les clôtures végétales ou non pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec les clôtures pré-existantes de qualité. La hauteur maximale des murs ou des grillages est de 1,50m. La hauteur des haies végétales est de 1,80 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacés par des plantations équivalentes.

L'implantation de constructions ou d'installations ne doit être accompagné ni d'un arrachage, ni d'un abatage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des haies).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE n°1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Construction à usage d'habitation collective	- 1 place par logement - 1 place supplémentaire par tranche de 60 m ² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Construction à usage d'habitation individuelle	- 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété
• Construction à usage d'habitation dans une opération d'aménagement	- cf. les lignes précédentes - 1 place banalisée pour 2 logements
ACTIVITES	
• Commerce	- 1 place pour 30 m ² de surface de vente
• Bureau et service	- 1 place pour 20 m ² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement	- 3 places par classe
• Etablissement hospitalier et clinique	- 1 place pour 2 lits
• Construction ou établissement non prévu ci-dessus	- le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins techniques et sanitaires de la construction

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

«Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat». Article R.111-6 du Code de l'Urbanisme

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement
- ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

