

PLU

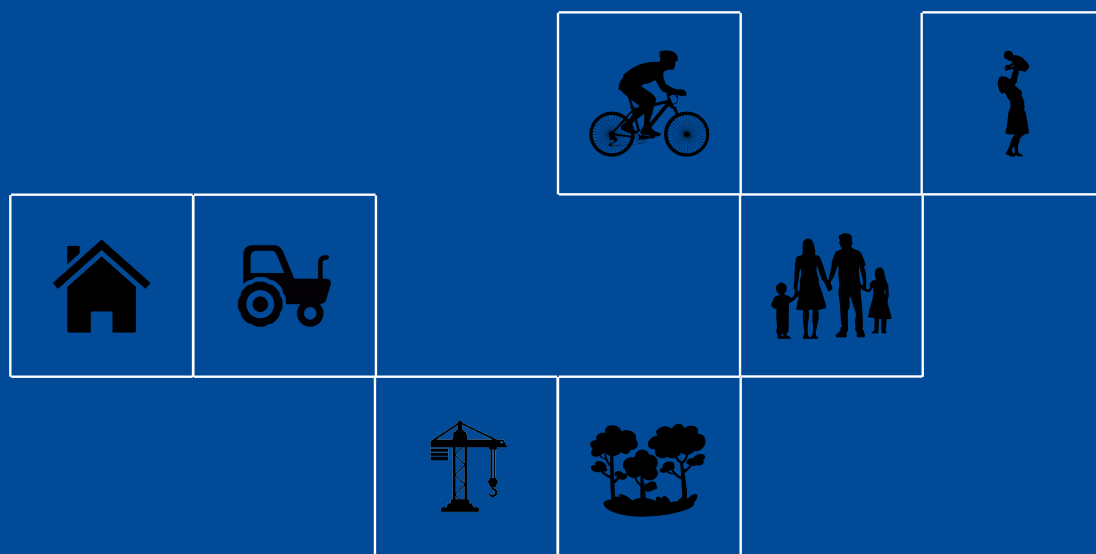
Plan local
d'urbanisme

Approuvé le
30 janvier 2020

Notice Explicative

Modification simplifiée n°1

Rapport de présentation



Dossier de mise à disposition du public
Commune de Baulon

www.baulon.fr



@villedebaulon



VILLE DE
BAULON

Sommaire

Introduction

1 Le cadre juridique de la procédure

2 - L'exposé des motifs et le contenu de la modification du PLU

2.1 - Synthèse des évolutions proposées par la modification simplifiée n° 1 du PLU

2.2 - Les évolutions correspondent essentiellement à la préoccupation suivante :

2.3 - Les éléments du dossier de PLU avant et après modification

A - Les sections Volumétrie et implantation des constructions de toutes les zones identifiées dans le règlement littéral.

A.1 - Avant modification

A.2 - Après modification

B - Les articles "Clôtures" des sections Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des zones UC, UE, A et N.

B.1 - Avant modification

B.1 - Après modification

2.4 - Récapitulatif de l'impact environnemental des changements apportés au PLU

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 janvier 2020. Une délibération complémentaire à son approbation a été adoptée lors du conseil municipal du 16 juin 2020.

L'élaboration du PLU relève de la compétence de Baulon. À ce titre, la commune de Baulon, par arrêté du maire, a prescrit la modification simplifiée de son document de planification.

Cette procédure de modification simplifiée est engagée afin de procéder à modification du règlement écrit.

1 - Le cadre juridique de la procédure

Les articles L.153-45 à 48 du code de l'urbanisme disposent que le Plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée lorsqu'il s'agit de :

- De la rectification d'une erreur matérielle ;
- De la modification du règlement écrit ;
- De la modification des orientations d'aménagement et de programmation ;
- De la majoration des droits à construire prévus à l'art. L.151-28 c.urb :
- Possibilité d'augmenter les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'habitation (20% max), pour les logements sociaux (50% max) et pour les logements intermédiaires (30% max).
- Possibilité d'augmenter les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (30% max).
- Soit de suppression du dépassement des règles de gabarit autorisé pour les constructions exemplaires d'un point de vue énergétique citées ci-dessus.

Par ailleurs, considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

En outre, l'article L.153-47 dispose que :

"Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation."

La présente procédure fait donc l'objet d'une mise à disposition du public.

Les modalités de mise à disposition ont été définies par le conseil municipal de la commune de Baulon.

Au titre de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, la nécessité de réaliser une évaluation environnementale s'impose si les changements apportés au PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

En outre, en application de l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, l'évaluation environnementale de la procédure de modification du PLU s'impose si la procédure permet de réaliser des travaux susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Le projet de modification simplifiée n'est pas motivé par la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et porte uniquement sur la modification du règlement écrit et de sa charte graphique. La présente modification simplifiée n'a donc pas fait l'objet d'une évaluation environnementale à ce titre.

Suite à la décision du Conseil d'État du 19 juillet 2017 (n°400420, Association France Nature Environnement), les autres procédures de modification relèvent d'un examen au cas par cas.

La MRAe a été saisie d'une demande d'examen au cas par cas le 17/06/2021. Par décision du 02/08/2021 elle a décidé de ne pas soumettre ladite procédure à évaluation environnementale.

Préalablement à la mise à disposition du public, le dossier est soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) prévues par le code de l'urbanisme.

Les avis exprimés sont joints au dossier de mise à disposition (ou, à défaut d'avis exprimés, les courriers de saisine sont joints au dossier de mise à disposition).

À l'issue de la mise à disposition, le bilan de celle-ci sera présenté devant le conseil municipal, en vue de l'approbation du projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

2 - L'exposé des motifs et le contenu de la modification du PLU

2.1 - Synthèse des évolutions proposées par la modification simplifiée n° 1 du PLU

Le projet de modification simplifiée concerne certaines règles d'urbanisme applicables à toutes les zones du PLU : urbaines (UC, UE, UL et UA), agricoles (A et As) et naturelles (N et Ns).

Les évolutions concernent uniquement le règlement littéral du PLU :

- précision de certains articles relatifs aux sections "Volumétrie et implantation des constructions" dans le règlement littéral ;
- précision de certains articles relatifs aux sections "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" dans le règlement littéral ;

Ces changements ne font évoluer le PLU qu'à la marge.

Cette modification simplifiée s'inscrit dans la continuité des objectifs fondateurs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Baulon. L'économie générale du PADD n'est pas modifiée.

Enfin, les évolutions proposées sont compatibles avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays des Vallons.

2.2 - Les évolutions correspondent essentiellement à la préoccupation suivante :

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 janvier 2020. À la suite de cette révision, un nouveau règlement littéral est entré en vigueur. Depuis, certains articles posent problème lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. De fait, ils sont souvent imprécis ou ne prévoient pas assez de cas particuliers. C'est le cas, entre autres, des articles relatifs aux hauteurs et aux implantations des constructions.

L'objectif est donc de préciser les dispositions particulières prévues par ces articles sans en modifier les règles générales. Cette pratique a été officialisée par le décret du 28 décembre 2015 qui prévoit que « les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières » sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet ou pour effet « de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6 » (C. urb., art. R. 151-13). Elle est par ailleurs encouragée par les dispositions de l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme qui permettent au règlement de prévoir des règles alternatives destinées à « adapter des règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments

contigus », le but étant « d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine ».

La présente modification des règles alternatives envisagera non seulement les motifs du recours à l'exception mais aussi ses limites. Pour cela, elle prévoira des objets limitativement énumérés, permettant de déterminer qu'elle prévoit bien les motifs de mise à l'écart de la règle de principe et leur intérêt.

2.3 - Les éléments du dossier de PLU avant et après modification

A - Les sections Volumétrie et implantation des constructions de toutes les zones identifiées dans le règlement littéral.

A.1 - Avant modification

Zone UC

Uc - ARTICLE 3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uc - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'ensemble des nouvelles annexes (hors annexes existantes) n'excèdera pas 60 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

§ Pour les toitures en pente : 9 mètres à l'égout de toiture (ou 3 niveaux) + comble ;

§ Pour les toitures terrasses : 9 mètres à l'acrotère (ou 3 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4,5 mètres au point le plus haut de la construction.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Uc - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- § Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- § Soit librement si la continuité visuelle est assurée par un traitement de façade sur voie par des moyens tels que des murs ou porches, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

- § Soit d'une limite séparative à l'autre ;
- § Soit sur au moins une limite séparative, en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'autre limite séparative.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - § Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - § Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Zone UE

Ue - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ue - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'ensemble des nouvelles annexes (hors annexes existantes) n'excèdera pas 60 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

§ Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;

§ Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4,5 mètres au point le plus haut de la construction.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Ue - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

§ Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;

§ Soit en recul en respectant un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

§ Soit d'une limite séparative à l'autre ;

§ en limite séparative, ou en respectant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - § Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - § Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Zone UL

UL - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UL - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

§ Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;

§ Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4.5 mètres au point le plus haut de la construction.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

UL - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Zone Ua

Ua - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Autres constructions

La hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Des exceptions peuvent être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur* est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liés à l'utilisation

Ua - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de 4 mètres minimum.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- § Soit en retrait de 3 mètre minimum. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire de fond de lot, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire de fond de lot qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1m. Les limites parcellaires de fond de lots sont les limites de lots confondues avec le périmètre du lotissement ;
- § Soit en limite séparative, sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - § Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - § Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Zone A

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

En zone A et As

1. L'emprise au sol* des nouvelles habitations liées aux exploitations agricoles n'excédera pas 100 m². De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol.
2. L'emprise au sol* des extensions aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, n'excédera pas 60 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
3. L'emprise au sol* totale des constructions annexes* liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, n'excédera pas 60 m². Cette emprise au sol* n'intègre pas celle figurant au paragraphe suivant.
4. De plus, les constructions annexes* liées aux habitations nécessaires à la réalisation de piscine (bassin, équipements techniques directement liés au fonctionnement de la piscine) ne pourront pas dépasser une emprise au sol* de 60 m². Cette emprise au sol* vient en plus de celle prévue au paragraphe précédent

En zone As uniquement (secteur de STECAL)

1. Commerce et activités de service:

1.1 L'hébergement touristique

Les nouvelles constructions ne devront pas conduire à la création de plus de 300 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU

3.1.2. Hauteur des constructions

En zone A et As

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole)

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

§ Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;

§ Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4.5 mètres au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

En secteur As uniquement

Hébergement touristique

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser les normes suivantes :

La hauteur maximale ne peut excéder :

§ Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;

§ Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions d'hébergement de loisirs de type « cabanes dans les arbres »

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4.5 mètres au point le plus haut de la construction.

A - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

En-dehors des secteurs situés en agglomération, les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de :

§ RD n°38 : de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions pour un autre usage.

§ Autres RD : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

§ Dans les autres cas : 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

Ces reculs ne s'appliquent pas en cas de mise aux normes des bâtiments agricoles.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole)

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).
3. Des implantations différentes sont possibles lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

Zone N

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

En zone N (hors secteurs et Ns)

1. L'emprise au sol* des nouvelles habitations liées aux exploitations forestières n'excédera pas 100 m². De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol*.
2. L'emprise au sol* des extensions aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, y compris celles liées aux exploitations forestières, n'excèdera pas 60 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
3. L'emprise au sol* totale des constructions annexes* liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, y compris celles liées aux exploitations forestières, n'excèdera pas 60 m². Cette emprise au sol* n'intègre pas celle figurant au paragraphe suivant..
4. De plus, les constructions annexes* liées aux habitations nécessaires à la réalisation de piscine (bassin, équipements techniques directement liés au fonctionnement de la piscine) ne pourront pas dépasser une emprise au sol* de 60 m². Cette emprise au sol* vient en plus de celle prévue au paragraphe 3.

5. Dans le secteur Ns

1. Commerce et activités de service:

1.1. L'hébergement touristique

Les nouvelles constructions ne devront pas conduire à la création de plus de 500 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (30.01.2020).

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

En secteur N (hors secteur Ns)

Habitation

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- § Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- § Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4.5 mètres au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4.00 mètres à l'égout.

En secteur Ns

L'hébergement touristique

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser les normes suivantes :

- § Pour les toitures en pente : 4 mètres à l'égout de toiture
- § Pour les toitures terrasses : 4 mètres à l'acrotère.

Activités de services ou s'exerce l'accueil d'une clientèle et restauration

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser les normes suivantes :

- § Pour les toitures en pente : 4 mètres à l'égout de toiture
- § Pour les toitures terrasses : 4 mètres à l'acrotère.

N - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

En-dehors des secteurs situés en agglomération, les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de :

§ RD n°38 : 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions pour un autre usage.

§ Autres RD : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

§ Dans les autres cas : 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

Le changement de destination de bâtiments implantés dans ces marges de recul est autorisé, sous réserve d'utiliser un accès existant (débouchant sur une Route Départementale ou non).

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé, sous réserve des règles qui s'appliquent aux annexes.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).
3. Des implantations différentes sont possibles lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

A.2 - Après modification

Zone UC

Uc - ARTICLE 3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uc - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Principes généraux :

L'ensemble des nouvelles annexes (hors annexes existantes) n'excédera pas 60m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

3.1.2. Hauteur des constructions

Principes généraux :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes, etc.), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 9 mètres à l'égout de toiture (ou 3 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 9 mètres à l'acrotère (ou 3 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4,5 mètres au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies à l'article 3.1.2.

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site, des hauteurs et des gabarits supérieurs ou inférieurs peuvent être autorisées ou imposées pour :

- Assurer des raccordements aux constructions voisines, dans la limite des hauteurs maximales équivalentes à ces constructions ;
- Prendre en compte la hauteur des constructions existantes sur le terrain ou sur le terrain voisin, dans la limite des hauteurs maximales équivalentes à ces constructions ;
- Respecter la volumétrie de l'îlot, de la rue ;
- Prendre en compte la topographie du site.

Uc - 3. ;2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit librement si la continuité visuelle est assurée par un traitement de façade sur voie par des moyens tels que des murs ou porches, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

- Soit d'une limite séparative à l'autre ;

- Soit sur au moins une limite séparative, en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'autre limite séparative.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.
- Sauf disposition contraire précisée au règlement des zones ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul prescrites :
 - Les épaisseurs de murs des constructions correspondant aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques) ;
 - Les panneaux solaires ;
 - Les équipements techniques producteurs d'énergie ;
 - L'isolation par l'extérieur.
- Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques du site, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :
 - Préserver et mettre en valeur les cours d'eau et les zones humides ;
 - Prendre en compte la topographie du site ;
 - La réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité (escaliers, etc.) ;
 - Préserver et mettre en valeur des éléments faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément ou ensemble végétal identifié au règlement graphique ;
 - Préserver un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité non identifié au règlement graphique s'il structure le paysage ;
 - Pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

Zone UE

Ue - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ue - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Principes généraux :

L'ensemble des nouvelles annexes (hors annexes existantes) n'excèdera pas 60 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

3.1.2. Hauteur des constructions

Principes généraux :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4,5 mètres au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies à l'article 3.1.2.

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site, des hauteurs et des gabarits supérieurs ou inférieurs peuvent être autorisées ou imposées pour :

- Assurer des raccordements aux constructions voisines, dans la limite des hauteurs maximales équivalentes à ces constructions ;
- Prendre en compte la hauteur des constructions existantes sur le terrain ou sur le terrain voisin, dans la limite des hauteurs maximales équivalentes à ces constructions ;
- Respecter la volumétrie de l'îlot, de la rue ;
- Prendre en compte la topographie du site.

Ue - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en recul en respectant un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

- Soit d'une limite séparative à l'autre ;

- en limite séparative, ou en respectant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.
- Sauf disposition contraire précisée au règlement des zones ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul prescrites :
 - Les épaisseurs de murs des constructions correspondant aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques) ;
 - Les panneaux solaires ;
 - Les équipements techniques producteurs d'énergie ;
 - L'isolation par l'extérieur.
- Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques du site, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :
 - Préserver et mettre en valeur les cours d'eau et les zones humides ;
 - Prendre en compte la topographie du site ;
 - La réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité (escaliers, etc.) ;
 - Préserver et mettre en valeur des éléments faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément ou ensemble végétal identifié au règlement graphique ;
 - Préserver un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité non identifié au règlement graphique s'il structure le paysage ;
 - Pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

Zone UL

UL - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UL - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur des constructions

Principes généraux :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes, etc.), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4.5 mètres au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies à l'article 3.1.2.

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site, des hauteurs et des gabarits supérieurs ou inférieurs peuvent être autorisées ou imposées pour :

- Assurer des raccordements aux constructions voisines, dans la limite des hauteurs maximales équivalentes à ces constructions ;
- Prendre en compte la hauteur des constructions existantes sur le terrain ou sur le terrain voisin, dans la limite des hauteurs maximales équivalentes à ces constructions ;
- Respecter la volumétrie de l'îlot, de la rue ;
- Prendre en compte la topographie du site.

UL - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Zone UA

Ua - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

Principes généraux :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies à l'article 3.1.2.

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain, des particularités géographiques ou topographiques du site et des contraintes liées à la production, des hauteurs et des gabarits supérieurs ou inférieurs peuvent être autorisés ou imposés pour :

- Prendre en compte la topographie du site ;
- Les bâtiments dont la hauteur est imposée pour des procédés de fabrication ;
- Les bâtiments dont la hauteur est imposée pour des contraintes techniques liés à l'utilisation.

Ua - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Principes généraux :

Les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de 4 mètres minimum.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Principes généraux :

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit en retrait de 3 mètre minimum. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire de fond de lot, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire de fond de lot qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1m. Les limites parcellaires de fond de lots sont les limites de lots confondues avec le périmètre du lotissement ;
- Soit en limite séparative, sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

- Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.
- Sauf disposition contraire précisée au règlement des zones ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul prescrites :
 - Les épaisseurs de murs des constructions correspondant aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques) ;
 - Les panneaux solaires ;
 - Les équipements techniques producteurs d'énergie ;
 - L'isolation par l'extérieur.
- Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques du site, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :
 - Préserver et mettre en valeur les cours d'eau et les zones humides ;
 - Prendre en compte la topographie du site ;
 - La réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité (escaliers, etc.) ;
 - Préserver et mettre en valeur des éléments faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément ou ensemble végétal identifié au règlement graphique ;
 - Préserver un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité non identifié au règlement graphique s'il structure le paysage ;
 - Pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

Zone A

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

En zone A et As

Principes généraux :

1. L'emprise au sol des nouvelles habitations liées aux exploitations agricoles n'excédera pas 100 m². Le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol.
2. L'emprise au sol des extensions aux habitations existantes n'excédera pas 60 m² à la date d'approbation du PLU.
3. L'emprise au sol totale des constructions annexes liées aux habitations existantes n'excédera pas 60 m² à la date d'approbation du PLU. Cette règle ne tient pas compte de celle prévue au paragraphe précédent.

4. L'emprise au sol des constructions annexes liées aux habitations nécessaires à la réalisation de piscine (bassin et équipements techniques liés au fonctionnement de la piscine) n'excèdera pas 60 m². Cette règle tient compte de celle prévue au paragraphe précédent.

En zone As

1. Commerce et activités de service ;

1.1 L'hébergement touristique.

Principes généraux :

L'emprise au sol des nouvelles constructions n'excèdera pas 300m² à la date d'approbation du PLU.

3.1.2. Hauteur des constructions

En zone A et As

Principes généraux :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes, etc.), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4.5 mètres au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières :

Les exploitations agricoles (hors logement de fonction) ne sont pas soumises aux règles définies à l'article 3.1.2.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies à l'article 3.1.2.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les hébergements de loisirs et de tourisme de type « cabanes dans les arbres » ne sont pas soumises aux règles définies à l'article 3.1.2.

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site, des hauteurs et des gabarits supérieurs ou inférieurs peuvent être autorisés ou imposés pour :

- Assurer des raccordements aux constructions voisines, dans la limite des hauteurs maximales équivalentes à ces constructions ;
- Prendre en compte la hauteur des constructions existantes sur le terrain ou sur le terrain voisin, dans la limite des hauteurs maximales équivalentes à ces constructions ;
- Respecter la volumétrie de l'îlot, de la rue ;
- Prendre en compte la topographie du site.

A - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Principes généraux :

En-dehors des secteurs situés en agglomération, les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de :

- Route départementale n°38 : de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions pour un autre usage.
- Autres routes départementales : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- Dans les autres cas : 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

Ces reculs ne s'appliquent pas en cas de mise aux normes des bâtiments agricoles.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Principes généraux :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Principes généraux :

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres. Cette distance est calculée à partir de l'emprise au sol. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

3.2.4. Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1, 3.2.2 et 3.2.3.

Les exploitations agricoles (hors logement de fonction) ne sont pas soumises aux règles définies aux articles 3.2.1, 3.2.2 et 3.2.3.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).

- **Sauf disposition contraire précisée au règlement des zones ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul prescrites :**
 - Les épaisseurs de murs des constructions correspondant aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques) ;
 - Les panneaux solaires ;
 - Les équipements techniques producteurs d'énergie ;
 - L'isolation par l'extérieur.
- Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques du site, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :
 - Préserver et mettre en valeur les cours d'eau et les zones humides ;
 - Prendre en compte la topographie du site ;
 - La réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité (escaliers, etc.) ;
 - Préserver et mettre en valeur des éléments faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément ou ensemble végétal identifié au règlement graphique ;

- Préserver un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité non identifié au règlement graphique s'il structure le paysage ;
- Pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

Zone N

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

En zone N et Ns

Principes généraux :

1. L'emprise au sol des nouvelles habitations liées aux exploitations forestières n'excédera pas 100 m². Le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol.
2. L'emprise au sol des extensions aux habitations existantes, y compris celles liées aux exploitations forestières, n'excédera pas 60 m² à la date d'approbation du PLU.
3. L'emprise au sol totale des constructions annexes liées aux habitations existantes, y compris celles liées aux exploitations forestières, n'excédera pas 60 m² à la date d'approbation du PLU. Cette règle ne tient pas compte de celle prévue au paragraphe précédent.
4. L'emprise au sol des constructions annexes liées aux habitations nécessaires à la réalisation de piscine (bassin et équipements techniques liés au fonctionnement de la piscine) n'excédera pas 60 m². Cette règle tient compte de celle prévue au paragraphe précédent.

En zone Ns

1. Commerce et activités de service ;

- 1.1. L'hébergement touristique :

Principes généraux :

L'emprise au sol des nouvelles constructions n'excédera pas 500 m² à la date d'approbation du PLU.

3.1.2. Hauteur des constructions

Principes généraux :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes, etc.), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

En secteur N

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4.5 mètres au point le plus haut de la construction.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4.00 mètres à l'égout.

Dispositions particulières :

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site, des hauteurs et des gabarits supérieurs ou inférieurs peuvent être autorisés ou imposés pour :

- Assurer des raccordements aux constructions voisines, dans la limite des hauteurs maximales équivalentes à ces constructions ;
- Prendre en compte la hauteur des constructions existantes sur le terrain ou sur le terrain voisin, dans la limite des hauteurs maximales équivalentes à ces constructions ;
- Respecter la volumétrie de l'îlot, de la rue ;
- Prendre en compte la topographie du site.

En secteur Ns

Hébergement touristique :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser les normes suivantes :

- Pour les toitures en pente : 4 mètres à l'égout de toiture
- Pour les toitures terrasses : 4 mètres à l'acrotère.

Activités de services ou s'exerce l'accueil d'une clientèle et restauration :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser les normes suivantes :

- Pour les toitures en pente : 4 mètres à l'égout de toiture
- Pour les toitures terrasses : 4 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières :

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site, des hauteurs et des gabarits supérieurs ou inférieurs peuvent être autorisés ou imposés pour :

- Assurer des raccordements aux constructions voisines, dans la limite des hauteurs maximales équivalentes à ces constructions ;
- Prendre en compte la hauteur des constructions existantes sur le terrain ou sur le terrain voisin, dans la limite des hauteurs maximales équivalentes à ces constructions ;
- Respecter la volumétrie de l'îlot, de la rue ;
- Prendre en compte la topographie du site.

N - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Principes généraux :

En-dehors des secteurs situés en agglomération, les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de :

- Route départementale n°38 : 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions pour un autre usage.
- Autres routes départementales : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- Dans les autres cas : 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

Le changement de destination des bâtiments implantés dans ces marges de recul est autorisé, sous réserve d'utiliser un accès existant (débouchant sur une Route Départementale ou non).

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Principes généraux :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Principes généraux :

Non réglementé, sous réserve des règles qui s'appliquent aux annexes.

3.2.4. Dispositions particulières

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2.
- Sauf disposition contraire précisée au règlement des zones ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul prescrites :
 - Les épaisseurs de murs des constructions correspondant aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques) ;
 - Les panneaux solaires ;
 - Les équipements techniques producteurs d'énergie ;
 - L'isolation par l'extérieur.
- Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques du site, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :
 - Préserver et mettre en valeur les cours d'eau et les zones humides ;
 - Prendre en compte la topographie du site ;
 - La réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité (escaliers, etc.) ;
 - Préserver et mettre en valeur des éléments faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément ou ensemble végétal identifié au règlement graphique ;
 - Préserver un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité non identifié au règlement graphique s'il structure le paysage ;
 - Pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

B - Les articles "Clôtures" des sections Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des zones UC, UE, A et N

La modification de l'article "Clôtures" concerne uniquement le sous article "Hauteur maximale des clôtures" pour les zones UC, UE, A et N.

B.1 - Avant modification

4.1.4. Clôtures

(...)

Hauteur maximale des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue est limitée à 1,80m. Cette hauteur est limitée à 1m20 dans le cas de murs plein ou de claustras
- Les clôtures en limites séparatives seront limitées à 2 m de hauteur.

(...)

B.2 - Après modification

4.1.4. Clôtures

(...)

Hauteur maximale des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue est limitée à 1,80m. Cette hauteur est limitée à 1m20 dans le cas de clôtures pleines.
- La hauteur totale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m de hauteur.

(...)

2.4 - Récapitulatif de l'impact environnemental des changements apportés au PLU

L'impact environnemental des changements apportés par la modification est très réduit. D'une part, le zonage n'est pas modifié, ce qui implique que la zone Natura 2000 n'est pas directement impactée par les changements envisagés. D'autre part, le règlement littéral modifié permettra de protéger davantage l'environnement et engagera le PLU de Baulon dans une démarche de transition écologique. Les articles sur l'isolation par l'extérieur, les panneaux solaires ou encore les équipements techniques producteurs d'énergie vont dans ce sens.