SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE 3

1 Le règlement du PLU 4

2 Quelques définitions 5

1 Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) 5
2 Le Coefficient d'Emprise au Sol 6
3 Les Hauteurs d'immeuble 7
4 Lotissements anciens 7
5 Les opérations groupées 8
6 Unité foncière 8
7 Fonds de parcelles 8
8 Pièces principales 9

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 10

1 Champ d'application.....11

2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relative à l'occupation des sols 11

3 Division du territoire en zones.....14

4 Adaptations mineures 16

5 Marges de reculement 16

6 Rappels.....16

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 19

1 Règlement applicable à la zone UA 20

2 Règlement applicable à la zone UB 28

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... 36

1 Règlement applicable à la zone 1 AU 37

2 Règlement applicable à la zone 1 AU f 46

3 Règlement applicable à la zone 2 AU 53

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 66

1 Règlement applicable à la zone N 67

TITRE 4 : ESPACES BOISÉS CLASSES..... 75

1 Dispositions générales 76

2 Dispositions applicables aux espaces boisés classés 76

TITRE 5 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 78

1 Article 1 79

2 Article 2 79

3 Article 3 79

NOTE LIMINAIRE

1 LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures.

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

La section 1 définit ce qui est autorisé ou interdit.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle *(site, milieu bâti, zone à protéger ...)*;
- des équipements existants;
- des volontés d'aménagements arrêtées par le Conseil Municipal.

2 QUELQUES DÉFINITIONS

2.1 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme :

- « La surface de plancher hors oeuvre brute[1] d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

- La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :
  - des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
  - des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
  - des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules;
  - dans les exploitations agricoles des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation;
  - d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas a, b et c précédents.
  - Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. »

- Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

- Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

- Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

---

1 Ne sont pas comptées dans la surface hors oeuvre brute :
- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- les terrasses de plain pied avec le rez-de-chaussée.
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

2.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente *(pente inférieure ou égale à 3%)*:

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie *(pente supérieure à 3%)*:

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-bas de la voie *(pente supérieure à 3%)*:

- Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain comPLUant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.

- Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies *(pente supérieure à 3%)*:

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

2.4 LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles Dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L 315-8 du Code de l'Urbanisme).

2.5 OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement,
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

2.6 UNITE FONCIERE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée,
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

2.7 BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Toute construction annexe de superficie inférieure ou égale à 9 m^2 est dénommée abri de jardin.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

T I T R E 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune du GRAND AUVERNE.

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

1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

L'Article R 111-2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'Article R 111-3-2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'Article R 111-4 qui prévoit que Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'Article R 111-14.2 qui dispose que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'Article R 111-15 qui dispose que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

L'Article R 111-21 :Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

L'Article L 421-4 :le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'Article L 421-5** du Code de l'Urbanisme : *" Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.".*

Les Articles R 444-1 à 444-4 qui définissent les conditions d'implantations des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).

3 Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. Se superposent aux règles du PLU :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

3.2. S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

3.3. Les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu (R.123-11):

a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi nº 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

j) Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

3.4. Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques,

> *« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines,…ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la*

Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 -44035 Nantes Cedex 1- tel : 02 40 14 23 30 »

Aux termes de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'article L332-6 du code de l'urbanisme a été complété pour autoriser à imposer au bénéficiaire de l'autorisation de construire la redevance d'archéologie préventive.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet. Tout dépôt et demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol pourrait recevoir de la part du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie, au titre du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, une prescription de conservation du site.

Hors les sites archéologiques et zones arrêtées, mentionnées ci-dessus, il est nécessaire d'informer la commune que le Préfet de Région, service régional de l'archéologie sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-89, pour les création de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442.3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédées d'une étude d'impact en application de l'article L122-2 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

1 **<u>Les zones urbaines</u> correspondent grosso-modo aux zones urbaines des anciens PLU, et sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment). Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la "durée de vie" du P.L.U.**

La première lettre des zones urbaines est invariablement le U. La seconde lettre indique la densité du bâti souhaité dans les zones (du U.A. le plus dense, au U.B. la plus faible densité des constructions).

Zone U.A.

La zone U.A. est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en oeuvre du P.L.U. : constructions à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Zone U.B.

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone UB est moins dense que celui de la zone UA : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en UA, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

2 **<u>Les zones à urbaniser A.U.</u>** correspondent grosso-modo aux zones NA des anciens PLU, et sont des zones naturelles non-équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Zone 1 A.U.

La zone 1 A.U.. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1 A.U. se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 1 A.U. à vocation principale d'habitat.
- Le secteur A.U.f à vocation principale d'activités.

Zone 2 A.U

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2 A.U.. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2 A.U. est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique :

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

3 **<u>Les zones agricoles A</u>** correspondent grosso-modo aux zones NC des anciens PLU, et sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

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

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes *(travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité)*, agricoles ou non, mais non la rénovation, la réhabilitation ou l'extension des constructions non agricoles.

4 **<u>Les zones naturelles et forestières N</u>** correspondent grosso-modo aux zones ND des anciens PLU, et recouvrent les 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'espace naturel.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limites.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- La zone N proprement dite, de protection des paysages et des milieux naturels, et qui accueille les installations de carrière.

- Le secteur NL à vocation d'espaces naturels et de loisirs destinés à accueillir du public.

- Le secteur Nh, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisées, ainsi que les changements de destination des constructions. Ce secteur comprend lui-même deux secteurs :

    - Nh1 où seule l'extension, la rénovation et le changement de destination à usage d'habitation sont admis.

    - Nh2 où l'extension, la rénovation et le changement de destination à usage d'habitation, mais aussi à usage d'activité sont admis.

    - Nh3 qui concerne des établissements de restauration existants, dont l'évolution est permise notamment vers une activité d'hôtellerie.

5 Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver :

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

6 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts :

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 MARGES DE RECULEMENT

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

Toutefois, une telle Possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE 6 PISCINES

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement *(de fait ou de droit)* et par rapport aux limites séparatives au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin *(plage non comprise)*.

ARTICLE 7 RAPPELS

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Clôtures

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L 441.a du Code de l'Urbanisme).

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable. Il s'agit :

- des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,

- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),

- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m^2 minimum de surface et de 2 m. minimum de profondeur ou de hauteur.

Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés E.B.C., est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale ..).

Autres travaux

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret ...

TITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE .1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA

Zone UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA est un secteur déjà urbanisé de type traditionnel. Elle englobe le centre historique et les extensions les plus anciennes qui se caractérisent également par leur densité.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du PLU : constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Article UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

1.2 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.

1.3 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

1.4 l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines

1.5 la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,

1.6 l'implantation d'habitations légères de loisirs,

1.7 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

1.8 le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sur des terrains non bâtis,

Article UA 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

2.1 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc.…
- que soient mises en œuvre toutes Dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.2 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

2.3 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UA- 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

2.4 Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial à condition d'être assuré sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.

2.5 Le stationnement de caravanes, quelque en soit la durée, à condition d'être assuré dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article UA 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 **Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée : 4 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UA 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.2. Alimentation en eau potable

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

4.3. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des Dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. EDF, Téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La Possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UA 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et emprises publiques.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ; dans ce cas la construction nouvelle s'appuiera sur l'alignement des immeubles contigus ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ; dans ce cas, un retrait de 5 m minimum est admis par rapport à la voie qui ne supporte pas la façade principale de la construction.
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 2 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments *(matériaux, couleur, aspect de la façade,…)* est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe : danc ce cas, la construction annexe pourra être édifiée en recul.
- lorsque il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant qui ne respecte pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) et les établissements d'intérêt collectif.

Article UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

7.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est telle qu'elle ne permettra pas une bonne économie de la construction;

- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels que décrochements des façaçdes, mur de plus de 2 mètres de hauteur, un porche, ..et si le traitement de ces éléments *(matériaux, couleur, aspect de la façade,…)* est en harmonie avec la construction qu'ils prolongent ;

Pour ces deux alinéas, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

7.3 Les Dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou des établissements d'intérêt collectif..

Article UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UA 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Article UA 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur maximale des extensions et rénovations devra être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou des établissements d'intérêt collectif.

Article UA 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les matériaux tels que plaques de béton moulé sont interdits.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisée en ardoise.

Les toitures des bâtiments annexes pourront être réalisées soient en ardoise, soit avec tout autre matériaux de teinte et d'aspect identique à l'ardoise.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou des établissements d'intérêt collectif.

3. Clôtures

La hauteur totale de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 2 m.

Dans le cas de clôtures opaques, le mur ne devra pas dépasser 1.20 m en façade sur rue, comme en limite séparative.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour conserver l'harmonie avec l'environnement existant, notamment dans le cas d'un prolongement d'une clôture existante, de la réalisation d'un porche,…

Article UA 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Modalités d'application: (art L 421-3 du code de l'urbanisme)

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat , soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UA 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

Article UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB

Zone UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Le paysage urbain de la zone UB est fondamentalement opposé à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

Article UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

1.2 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.

1.3 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

1.4 l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines

1.5 la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,

1.6 l'implantation d'habitations légères de loisirs,

1.7 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

1.8 le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sur des terrains non bâtis,

Article UB 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

2.1 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- ⇨ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc… ;
- ⇨ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.2 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

2.3 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UA- 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

2.4 Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial à condition d'être assuré sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.

2.5 Le stationnement de caravanes, quelque en soit la durée, dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article UB 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 **Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée : 4 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UB 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les Dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des Dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 EDF, Téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UB 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement et notamment :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Article UB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement des voies et des places.

Des implantations autres pourront être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou les établissements d'intérêt collectif.

Article UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative sur un seul côté,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque la construction concerne une annexe de la construction principale : dans ce cas, la construction peut être réalisée en appui sur une limite séparative latérale et sur une limite de fond de parcelle.
- lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles. Dans ce cas, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou les établissements d'intérêt collectif.

Article UB 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UB 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie totale du terrain intéressé par la construction.

Article UB 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur des extensions et rénovations devra être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou des établissements d'intérêt collectif.

Article UB 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les matériaux tels que plaques de béton moulé sont interdits.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisée en ardoise.

Les toitures des bâtiments annexes pourront être réalisées soient en ardoise, soit avec tout autre matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou des établissements d'intérêt collectif.

3. Clôtures

La hauteur totale de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 2 m.

Dans le cas de clôtures opaques, le mur ne devra pas dépasser 1,20 m en façade sur rue.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour conserver l'harmonie avec l'environnement existant, notamment dans le cas d'un prolongement d'une clôture existante, de la réalisation d'un porche,…

Article UB 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Modalités d'application: (art L 421-3 du code de l'urbanisme)

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat , soit de l'obtention d'une concession à

long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UB 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

Article UB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE .1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU

Zone 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1 A.U.. est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs à caractère naturel de la commune ouverts à l'urbanisation.

Le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées **soit** lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, **soit** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

La zone AU se décompose en plusieurs secteurs :

- le secteur 1 AU, destiné à recevoir une urbanisation identique à la zone UB, sous forme d'opérations d'ensemble,

- le secteur 1AUf, destiné à recevoir une urbanisation future à vocation d'activités.

- le secteur 1AUL, destiné à recevoir une urbanisation future à vocation d'équipements publics et collectifs.

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

Zone 1AU

Article 1 AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

1.2 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.

1.3 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

1.4 l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines

1.5 la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,

1.6 l'implantation d'habitations légères de loisirs,

1.7 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

1.8 le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sur des terrains non bâtis,

Article 1 AU 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

2.1 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc…

que soient mises en œuvre toutes Dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.2 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article 1 AU- 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

2.3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics collectif (assainissement, eau potable, électricité ...) ou des établissements d'intérêt public.

2.4 Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.

2.5 Le stationnement de caravanes, quelque en soit la durée, dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 1 AU 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée : 5 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les continuités piétonnes et/ou cyclables dont le principe est mentionné au PADD devront avoir une emprise minimum de 2 m non comprises les emprises nécessaires aux plantations riveraines.

Article 1 AU 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des Dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Les opérations d’ensemble autorisées dans la zone devront être conformes à la loi sur l’eau et donc prévoir les unités de traitement et de rétention nécessaires.

3. EDF, Téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La Possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 1 AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les opérations autorisées dans la zone 1 AU devront être conçues de manière à pouvoir dégager 8 lots constructibles au minimum ou porter sur l'ensemble de la zone, notamment lorsqu'il s'agit d'un reliquat de zone ou lorsque la superficie de la zone est trop restreinte.

Article 1 AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement des voies et des places.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou les établissements d'intérêt collectif.

Article 1 AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative sur un seul côté,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque la construction concerne une annexe de la construction principale : dans ce cas, la construction peut être réalisée en appui sur une limite séparative latérale et sur une limite de fond de parcelle.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...)ou des établissements d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1 AU 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie par lot constructible créé par l'opération d'ensemble.

Article 1 AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou des établissements d'intérêt collectif.

Article 1 AU 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les matériaux tels que plaques de béton moulé sont interdits.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisée en ardoise.

Les toitures des bâtiments annexes pourront être réalisées soient en ardoise, soit avec tout autre matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou des établissements d'intérêt collectif.

3. Clôtures

La hauteur totale de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1.50 m.

Dans le cas de clôtures opaques, le mur ne devra pas dépasser 1,20 m en façade sur rue, et 1.50 m en limite séparative.

Article 1 AU 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement privatif :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Stationnement public dans les opérations d'ensemble à usage d'habitat individuel :

Chaque opération devra prévoir en plus des stationnements privatifs exigés pour les habitations individuelles des aires de stationnement publics à raison d'une place pour quatre logements.

Modalités d'application: (art L 421-3 du code de l'urbanisme)

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat , soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 1 AU 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux Dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces naturels non constructibles mentionnés au PADD doivent être aménagés en espaces ouverts au public : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des continuités piétonnes vers les zones bâties devront y être réalisées ainsi que des aires de jeux, et espaces publics.

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces autochtones. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

Dans les zones 1 AU pour lesquelles le PADD ne prévoit pas d'espace naturel à préserver et à ouvrir au public, il est exigé de réservé 10% de la superficie totale de l'opération à la réalisation d'un espace public ou/et espace vert en dehors des voies de circulation automobile, piétonnes et cyclistes.

Article 1 AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1 AUf

Zone 1 AU f

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1 AU f est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs à caractère naturel de la commune ouverts à l'urbanisation et destinés à accueillir des activités. Elle comprend un secteur 1 AU fc destiné à accueillir une activité de carrière.

Les constructions y sont autorisées **soit** lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, **soit** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Article 1 AU f 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1.1 Les constructions à usage d'habitation excepté celles liées et nécessaires à la surveillance, au gardiennage des établissements édifiés dans la zone.

1.2 l'implantation d'habitations légères de loisirs,

1.3 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

1.4 le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sur des terrains non bâtis,

1.5 l'ouverture pour l'extension de carrières et de mines.

Article 1 AU f 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités.

2.2 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article 1 AUf- 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

2.3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...).

Article 1 AU f 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée : 6 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1 AU f 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des Dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 **EDF, Téléphone, Télédiffusion**

Les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La Possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 1 AU f 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article 1 AU f 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 14 et RD 111 : 25 mètres par rapport à l'axe (ces règles n e s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route).
- Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations autres pourront être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou les établissements d'intérêt collectif.

Article 1 AU f 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative sur un seul côté, à condition de réaliser un mur coupe-feu.
- soit en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article 1 AU f 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 6 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1 AU f 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Article 1 AU f 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1 AU f 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les matériaux tels que plaques de béton moulé sont interdits.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les toitures des constructions doivent avoir deux versants principaux.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

3. Clôtures

La hauteur totale de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 2 m.

Dans le cas de clôtures opaques, le mur ne devra pas dépasser 1 m en façade sur rue, comme en limite séparative.

Article 1 AU f 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Modalités d'application: (art L 421-3 du code de l'urbanisme)

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat , soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 1 AU f 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il est exigé de réserver des espaces plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m2 de terrain non aménagé.

Article 1 AU f 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .4

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 AU

ZONE 2 AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 2 AU. a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 AU n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

La zone 2 AU ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

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

Article 2 AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AU2.

Article 2 AU 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les Possibilités d'utilisation ultérieure du site à des fins urbaines :

2.1 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...) ou des établissements d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

2.2 Les extensions des constructions existantes uniquement en vue de réduire les risques de pollutions, de nuisances ou de dangers non maîtrisables.

Article 2 AU 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

Sans objet

Article 2 AU 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des Dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 EDF, Téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La Possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 2 AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n’est prescrite.

Article 2 AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 14 et RD 111 : 25 mètres par rapport à l'axe (ces règles n e s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route).

- Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations autres pourront être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article 2 AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative sur un seul côté,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (L > H/2), sans être inférieure à 3 m.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou les établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article 2 AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 2 AU 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2 AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2 AU 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les matériaux tels que plaques de béton moulé sont interdits.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisée en ardoise.

Les toitures des bâtiments annexes pourront être réalisées soient en ardoise, soit avec tout autre matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou des établissements d'intérêt collectif.

3. Clôtures

La hauteur totale de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1.50 m.

Dans le cas de clôtures opaques, le mur ne devra pas dépasser 1,20 m en façade sur rue, et 1.50 m en limite séparative.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour conserver l'harmonie avec l'environnement existant, notamment dans le cas d'un prolongement d'une clôture existante, de la réalisation d'un porche,…

Article 2 AU 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Modalités d'application: (art L 421-3 du code de l'urbanisme)

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat , soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 2 AU 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux Dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Article 2 AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .5

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

Zone A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole **sont seules autorisées en zone A**.

Article A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol non directement nécessaires aux exploitations agricoles exceptées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, et sous réserve que ces constructions à usage d'habitation soient implantées le plus près possible des bâtiments principaux d'exploitation ou des îlots d'habitation existants.

2.2 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à des aménagements liés à l'activité agricole.

2.3 Les reconstructions après sinistre des constructions non agricoles peuvent être autorisées, sous réserve du respect des volumes initiaux.

2.4 Les constructions de gîtes ruraux à condition d'être liés à une exploitation agricole et d'être situés en continuité du hameau.

2.5 Le changement de destination des constructions en vue d'y réaliser des bâtiments agricoles, des gîtes ruraux liés à une exploitation agricole, des installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie

Sans objet

Article A 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les Dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article A 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome performant.

Article A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- Routes départementales: 25 mètres par rapport à l'axe (ces règles n e s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route).
- Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Article A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en appui sur la limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les Dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou les établissements d'intérêt collectif.

Article A 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article A 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Article A 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant et notamment en cas d'extension d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder celle de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien 2 niveaux.

La hauteur des bâtiments agricole et ouvrages techniques autorisés dans la zone n'est pas réglementée.

Article A 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les matériaux tels que plaques de béton moulé sont interdits.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisée en ardoise ou tout autre matériaux de teinte et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des bâtiments annexes pourront être réalisées soient en ardoise, soit avec tout autre matériaux de teinte identique à celle de l'habitation.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou des équipements et des établissements d'intérêt collectif.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments d'exploitation agricole.

3. Clôtures

Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- la hauteur totale de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieur à 2.00 mètres.

- en façade sur voie et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures devront être réalisées en harmonie avec le cadre environnant sur le plan de la hauteur et des matériaux. Les clôtures minérales opaques n'excéderont pas :

  - en façade sur la voie publique : 1.20 mètres.

  - En limite séparative :1.50 mètres.

- L'utilisation de plaques de béton moulé et l'utilisation de parpaings non enduits sont interdites.

Article A 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux Dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE .6

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N comprend les 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'espace naturel.

La réfection et l'extension des habitations existantes ainsi que la construction d'annexes à ces habitations y est autorisée sous réserve du respect des dispositions du plan de prévention des risques d'inondations joint en annexe au dossier de PLU.

La zone naturelle comprend :

- La zone N proprement dite de protection des paysages et des milieux naturels, qui comprend aussi les carrières en exploitation.

- Le secteur NL à vocation d'espaces naturels et de loisirs destinés à accueillir du public.

- Le secteur Nh destiné à recevoir des constructions sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce secteur comprend lui –même trois sous secteurs :

  - Nh1 où seule l'extension, la rénovation et le changement de destination à usage d'habitation sont admis.

  - Nh2 où l'extension, la rénovation et le changement de destination à usage d'habitation, mais aussi à usage d'activité sont admis.

  - Nh3 qui concerne des établissements de restauration existants, dont l'évolution est permise notamment vers une activité d'hôtellerie.

  - Le secteur Npv réservé pour l'implantation de panneau photovoltaïques au sol, la construction et les installations techniques nécessaire à leur fonctionnement

  - La zone N comprend également un secteur hachuré sur le plan de zonage, recouvrant les projets de carrières.

Article N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations exceptées :

- les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics.
- Dans les périmètres reportés sur les documents graphiques et identifiant les carrières en exploitation, les constructions et installations liées et nécessaires aux carrières bénéficiant d'autorisation d'exploiter.

En secteur NL

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations excepté :

- les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics
- les installations et équipements nécessaires à l'accueil et à la sécurité du public et notamment les aires de stationnement, les sanitaires, aires de pique nique et de jeu,…
- les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux installations et équipements admis dans le secteur NL.

En secteur Nh1

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations excepté :

- l'extension, la rénovation et le changement de destination à usage d'habitation, ainsi que les annexes à ces habitations.
- les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux installations et équipements admis dans le secteur Nh1.

En secteur Nh2

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations et notamment les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, excepté :

- l'extension, la rénovation et le changement de destination à usage d'habitation ainsi que les annexes à ces habitations et/ou le changement de destination à usage d'activité.
- les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux installations et équipements admis dans le secteur Nh2.

En secteur Nh3

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations et notamment les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, excepté :

- les installations et constructions liées et nécessaires à l'exercice des activités de restauration et d'hébergement , ainsi que les logements de fonction liés et nécessaires à ces activités.

- les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux installations et équipements admis dans le secteur Nh3.

Article N 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N

- Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.

En secteur NL

- Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs répondent à une nécessité technique impérative.

En secteur Nh1, sous réserve de ne pas apporter de gène aux exploitations riveraines,

- Le changement de destination des bâtiments existants méritant d'être conservés en tant que bâtiments traditionnels pour y créer des logements.

- L'extension des habitations existantes à condition :

  - qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle, en continuité du volume existant,

  - que l'extension n'excède pas 40% d'emprise du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. Lorsque cette extension inclut le changement de destination d'un bâtiment existant et dans la mesure où cela constitue un ensemble cohérent, il n'est pas imposé de surface maximale d'emprise au sol.

- Les annexes aux constructions d'habitation existantes:

  - dans la limite d'une emprise au sol de 60 m2 réservée aux constructions annexes,

  - à condition d'être édifiées à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal.

En secteur Nh2

- Le changement de destination des bâtiments existants méritant d'être conservés en tant que bâtiments traditionnels pour y créer des logements et/ou des activités, sous réserve d'être distant de 100 minimum des bâtiments d'exploitation les plus proches.

- L'extension des constructions existantes à condition :

  - qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle, en continuité du volume existant,

  - que l'extension n'excède pas 40% d'emprise du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. Lorsque cette extension inclut le changement de destination d'un bâtiment existant et dans la mesure où cela constitue un ensemble cohérent, il n'est pas imposé de surface maximale d'emprise au sol.

- Les annexes aux constructions d'habitation existantes:

  - dans la limite d'une emprise au sol de 60 m2 réservée aux constructions annexes,

  - à condition d'être édifiées à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal.

En secteur Npv

Les occupations ou utilisations des sols citées ci-dessous ne sont admises que sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Ne sont admises que :
- Les panneaux photovoltaïques au sol,
- Les constructions ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à leur entretien, ainsi que les constructions nécessaires au gardiennage et à la sécurité de la zone.

Article N 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie

Sans objet

Article N 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les Dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

L'autorisation est subordonnée à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application des Dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La Possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article N 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome performant.

Article N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- Routes départementales: 25 mètres par rapport à l'axe (ces règles n e s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route).
- Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Article N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en appui sur la limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les Dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou les établissements d'intérêt collectif.

Sur les limites séparatives avec le projet de parc photovoltaïque, la distance d'implantation des constructions devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Article N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 m minimum pourra être imposée entre deux constructions non contiguës.

Article N 9. EMPRISE AU SOL

Se reporter à l'article N2 concernant les secteurs Nh1, Nh2, Nh3.

Article N 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Nh1, Nh2, Nh3 et Npv

La hauteur des extensions autorisées doit rester en harmonie avec le cadre environnant et notamment ne pas excéder la hauteur de la construction existante ou à reconstruire (cas des moulins existants ou en ruine).

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'annexes est limitée à 3.50 m à l'égout du toit.

En secteur Npv
Les hauteurs maximales définies ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes…), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article N 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les matériaux tels que plaques de béton moulé sont interdits.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 45° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisée en ardoise ou tout autre matériaux de teinte et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des bâtiments annexes pourront être réalisées soient en ardoise, soit avec tout autre matériaux de teinte identique à celle de l'habitation.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou des équipements et des établissements d'intérêt collectif.

3. Clôtures

Dans les secteurs Nh1, Nh2 et Nh3

- la hauteur totale de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieur à 2.00 mètres.

- en façade sur voie et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures devront être réalisées en harmonie avec le cadre environnant sur le plan de la hauteur et des matériaux. Les clôtures minérales opaques n'excéderont pas :

en façade sur la voie publique : 1.20 mètres.

En limite séparative :1.50 mètres.

- L'utilisation de plaques de béton moulé et l'utilisation de parpaings non enduits sont interdites.

Article N 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux Dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

T I T R E 4

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan Local d'Urbanisme en Espaces Boisés Classés.

Lorsqu'un terrain classé est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au Plan Local d'Urbanisme.

Article 1 DISPOSITIONS GENERALES.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les Dispositions des articles R 130-1 à R 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

1. La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice du deuxième alinéa de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après aura été accordé :

Pour sauvegarder les bois et parcs, et en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs, et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les Communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme, peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan Local d'Urbanisme approuvé ou rendu public, comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet, n'a pas de date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé, n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, a une date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les Dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des Dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Les Communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

2. La portion de terrain rendue éventuellement constructible après application de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux règles d'urbanisme régissant la zone dans laquelle est inclus le terrain classé, si cette zone est une zone U ou une zone 1 N.A.

T I T R E 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Article 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, pour réalisation dans les zones urbaines, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au PLU

Article 2

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L 123-1 (8°alinéa), L123-2 (alinéa b), R 123-11 (alinéa d) et R 123-12 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

a) la construction y est interdite.

b) le propriétaire a la Possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

c) le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

Article 3

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).