

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Approuvé*

## Aubure



### 3c. Règlement

ÉLABORATION  
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal du

Le Maire



Janvier 2014



## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE I - ZONE U .....	5
CHAPITRE II - ZONE AU.....	15
CHAPITRE III - ZONE A .....	23
CHAPITRE IV - ZONE N.....	31
<b>ANNEXES .....</b>	<b>39</b>
<b>REGLES GENERALES D'URBANISME.....</b>	<b>42</b>
<b>NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....</b>	<b>43</b>
<b>ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....</b>	<b>45</b>
<b>DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER .....</b>	<b>46</b>



## DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'AUBURE tel qu'il est délimité au plan de zonage.

### 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols d'AUBURE approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 1987, modifié successivement, le 6 juin 1995, le 27 mars 2009 et le 11 décembre 2009.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. de AUBURE définit :

- une zone urbaine U comprenant le secteur Ua ;
- une zone à urbaniser AU qui inclut le secteur AUa ;
- une zone à urbaniser 2 AU
- une zone agricole A ;
- une zone N naturelle et forestière qui englobe les secteurs Na, Nb (comprenant les sous-secteurs Nb1 et Nb2), Nc, Nd, Ne et Nf.

#### **4. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A AUBURE, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

#### **6. Règles de prospect (articles 6-7-8)**

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et aux ouvrages de transport d'électricité.

#### **7. Règles applicables en cas de lotissement**

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

## CHAPITRE I - ZONE U

### Articles

#### **UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de déchets,
  - les dépôts de véhicules usagés,
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques,
- 1.6. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 1.7. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage.

- 1.8.** Au sein du secteur **Ua** est interdite la construction de bâtiments à usage d'activité ou à usage d'habitation non liés à une exploitation agricole. Toutefois, pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., sont autorisés les travaux de transformation, restauration et extensions avec ou sans création de nouveaux logements. Les annexes sont également admises.
- 1.9.** La démolition des bâtiments à préserver repérés au plan de zonage comme «éléments de paysage et du patrimoine à conserver au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme».
- 1.10.** La démolition ou la dégradation des murs en pierres sèches repérés au plan de zonage comme «éléments de paysage et du patrimoine à conserver au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme».

**U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux et bâtiments agricoles existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3.** Les extensions, agrandissements, transformations et réhabilitations des bâtiments à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ne devront pas porter atteinte au caractère architectural et patrimonial de la construction d'origine.

**U 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.



Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tourner. La longueur totale des voies en impasse ne doit pas excéder 60 mètres.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

## **U 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales devra s'effectuer vers le réseau collecteur ou être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain, notamment par stockage, permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des parcelles.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité devra être dotée d'une citerne de récupération des eaux de pluies.

#### **U 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

#### **U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Pour les constructions situées dans une première profondeur, l'implantation devra s'effectuer soit à l'alignement de la voie soit avec un recul maximal de 10 mètres par rapport à cet alignement. En cas de construction implantée à l'angle de deux ou trois voies, l'alignement de référence correspond à celui de la voie la plus longue.

**6.2.** Toutefois, l'implantation à l'alignement de la voie n'est autorisée que pour les constructions principales et garages n'ayant pas un accès direct à la voie. Pour les constructions ayant un accès direct à la voie, l'implantation devra s'effectuer avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie et maximal de 10 mètres.

**6.3.** L'obligation de respecter un recul maximal de 10 mètres ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ;
- aux annexes du type remise, garage, abri de jardin...
- aux constructions implantées dans une deuxième profondeur;
- aux équipements publics.

**6.4.** Les équipements publics, aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte, pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en retrait de cet alignement.

**6.5.** Le surplomb du domaine public est autorisé pour les débords de toiture et les gouttières et en cas de mise en place de dispositifs d'isolation thermique des constructions, sous réserve de ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique.

**U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées par l'article U 7.2. ci-dessous, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

**7.2.** En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur limite des constructions ne pourra excéder 4 mètres et la longueur 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs, de manière cumulative sur l'ensemble des limites séparatives. Les constructions sur limite séparative ne pourront, en outre, être surmontées, au droit de cette limite, par une toiture, orientée vers le fonds voisin, de pente supérieure à 45°.

**7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus en U 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.

**7.4.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes U 7.1. et U 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article U 8 ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à deux propriétés ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- en cas d'extension, reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en U 7.1. et U 7.2., celles-ci pourront s'effectuer en prolongement du plan de façade ;
- en cas de la mise en place de dispositifs d'isolation thermique des constructions ;
- les aménagements de sécurité et dispositifs d'accessibilité pour les personnes à mobilité restreinte.

**7.5.** Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

**U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

**U 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

**U 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres mesurés en tout point de la construction par rapport à sa projection verticale au niveau du terrain naturel préexistant.

En cas de construction présentant un toit plat ou une toiture terrasse, cette hauteur est limitée à 8 mètres. Pour des raisons d'ordre architectural, cette hauteur pourra toutefois être portée à 9 mètres en présence d'un terrain à forte pente.

**10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, les extensions, réhabilitations, réaffectations et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

**10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, ainsi que les dispositifs d'isolation thermique des toitures, sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

## **U 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront par leur simplicité de volume, l'unité d'aspect des matériaux et leurs proportions s'insérer de manière satisfaisante dans le tissu bâti préexistant. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

### **11.2. Façades**

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives sont interdites.

### **11.3. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

### **11.4. Toitures**

Sont autorisés les toits plats et toits à faible pente sous réserve d'être végétalisés. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux abris de jardin, aux remises, garages, annexes. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale ou paysagère des lieux.

En cas de pente supérieure à 30° et selon la nature des matériaux de couverture, des dispositifs de protection contre les chutes de neige pourront être exigés.

## **11.5. Clôtures**

Les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives constituées majoritairement à base d'essences locales fruitières ou feuillues. Toutefois, elles peuvent également être constituées par des grilles, grillages, lattis de bois ou encore par un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. La hauteur totale de la clôture, muret compris, est limitée à 1,50 mètre sur rue et 2 mètres sur limites séparatives.

Ces dispositions s'appliquent aussi bien aux clôtures sur rue qu'aux clôtures sur limites séparatives. Par ailleurs, un muret de 1 mètre de hauteur est également admis sur limites séparatives et en limite du domaine public, sous réserve d'être constitué en pierres d'origine locale.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privées.

## **11.6. Remblais – Murs de soutènement**

Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage sont interdite. Dans tous les cas, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Les murs de soutènement devront être constitués de matériaux naturels, notamment en pierres d'origine locale laissés apparentes, et s'adapter à l'aspect du site et à l'environnement.

Les murs de soutènement existants à protéger, matérialisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés ou restaurés avec des matériaux identiques.

## **U 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **U 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces non utilisés pour la construction, les circulations ou le stationnement des véhicules doivent être plantés à base d'essences locales fruitières ou feuillues, ou aménagés et entretenus, de manière à préserver le caractère esthétique et patrimonial du village.

## **U 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **U 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

**U 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.



## CHAPITRE II - ZONE AU

La zone **2 AU** est inconstructible dans le cadre du présent P.L.U. Toutefois, l'affectation future de des terrains est d'ores et déjà indiquée ; leur urbanisation ne pourra intervenir qu'à long terme dans le cadre d'une révision du P.L.U. après révision du S.C.O.T.

La zone **AU** est destinée à être urbanisée dans le futur par voie de modification ou révision du P.L.U.

Le secteur **AUa** est aménageable sous conditions dans le cadre du présent P.L.U.

### Articles

#### **AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **AU 2**.

#### **AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1.** Dans l'ensemble de la zone y compris dans le secteur AUa :

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées à l'article **AU 2.2.** suivant;
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

**2.2.** Dans le secteur **AUa**, les constructions et installations à usage principal d'habitation, de bureau, de commerce et de service à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site ;

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que l'opération soit compatible avec les principes figurant aux "orientations d'aménagement et de programmation".
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- que l'opération porte sur l'ensemble du secteur ou sur une tranche de superficie minimale de 40 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 40 ares ;
- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,

Dans ce cas, les articles AU 3 à AU 14 ci-après sont applicables.

### **AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Quoi qu'il en soit le tracé et les caractéristiques de la voirie devront respecter les orientations particulières d'aménagement.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

##### **4.3.2. Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales devra s'effectuer vers le réseau collecteur ou être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain (infiltration, stockage permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.).

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité devra être dotée d'une citerne de récupération des eaux de pluies.

#### **AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Au sein du secteur **AUa**, la réalisation des opérations ne pourra entraîner la formation de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles.

#### **AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Toute construction ou installation peut être édifée à l'alignement ou en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer.

**6.2.** Toutefois, l'implantation à l'alignement de la voie n'est autorisée que pour les constructions principales et garages n'ayant pas un accès direct à la voie. Pour les constructions ayant un accès direct à la voie, l'implantation devra s'effectuer avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie.

## **AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur sur limite séparative ne dépasse pas 4 mètres et la longueur 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs, de manière cumulative sur l'ensemble des limites séparatives. Les constructions sur limite séparative ne pourront, en outre, être surmontées, au droit de cette limite, par une toiture de pente supérieure à 45° orientée vers le fonds voisin.
- 7.3.** En outre, l'implantation sur limite séparative est également possible dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.
- 7.4.** Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.5.** Les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites.

## **AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

## **AU 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

## **AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres mesurés en tout point de la construction par rapport à sa projection verticale au niveau du terrain naturel préexistant.

En cas de construction présentant un toit plat ou une toiture terrasse, cette hauteur est limitée à 8 mètres.

- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, ainsi que les dispositifs d'isolation thermique des toitures, sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

## **AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront par leur simplicité de volume, l'unité d'aspect des matériaux et leurs proportions s'insérer de manière satisfaisante dans le tissu bâti préexistant. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

### **11.3. Façades**

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives sont interdites.

### **11.3. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

### **11.4. Toitures**

Sont également autorisés les toits plats et toits à faible pente sous réserve d'être végétalisés. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux abris de jardin, aux remises, garages, annexes. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale ou paysagère des lieux.

En cas de pente supérieure à 30° et selon la nature des matériaux de couverture, des dispositifs de protection contre les chutes de neige pourront être exigés.

### **11.5. Clôtures**

Les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives constituées majoritairement à base d'essences locales fruitières ou feuillues. Toutefois, elles peuvent également être constituées par des grilles, grillages, lattis de bois ou encore par un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. La hauteur totale de la clôture, muret compris, est limitée à 1,50 mètre sur rue et 2 mètres sur limites séparatives.

Ces dispositions s'appliquent aussi bien aux clôtures sur rue qu'aux clôtures sur limites séparatives. Par ailleurs, un muret de 1 mètre de hauteur est également admis sur limites séparatives et en limite du domaine public, sous réserve d'être constitué en pierres d'origine locale.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas un gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privées.

### **11.6. Remblais – Murs de soutènement**

Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage sont interdits. Dans tous les cas, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Les murs de soutènement devront être constitués de matériaux naturels, notamment en pierres d'origine locale laissés apparentes, et s'adapter à l'aspect du site et à l'environnement.

### **AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

**AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13. 1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.

**13. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement parmi des essences locales fruitières ou feuillues.

**AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

**AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.





## CHAPITRE III - ZONE A

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des prairies. Cette zone présente également un grand intérêt du point de vue paysager.

### Articles

#### **A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes sauf le camping à la ferme mentionné à l'article A 2.3.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs à l'exception des mares pédagogiques.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1.
- Le retournement et toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la conservation des prairies humides à préserver au titre de l'article 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et matérialisées au plan de zonage
- La démolition ou la dégradation des murs en pierres sèches repérés au plan de zonage comme «éléments de paysage et du patrimoine à conserver au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme».

#### **A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1.** Dans l'ensemble de la zone **A** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11,
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers,

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- le changement d'affectation de bâtiments agricoles existants situés à proximité immédiate ou attenants à un corps principal d'habitation, en vue d'y créer de l'habitat,
- Les constructions et installations liées au patrimoine historique de la commune.

**2.2.** Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à proximité directe de bâtiments agricoles déjà existants à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation au vue de la réglementation en vigueur ;
- que les nouvelle installations et constructions demeurent groupées avec les bâtiments d'exploitation déjà en place.

**2.3.** Les constructions et installations nécessaires aux activités considérées comme un complément de l'activité agricole mentionnée au paragraphe précédent et en lien avec cette activité, de type fermes-auberges, gîtes ruraux, camping à la ferme, sous réserve d'un regroupement avec les bâtiments agricoles déjà en place.

**2.4.** Les travaux, installations et aménagements nécessaires à la réalisation des ouvrages inscrits en emplacements réservés.

**A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

**A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

En cas de possibilité de raccordement, les constructions devront se brancher sur le réseau collectif d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

**A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

**A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf en cas de transformation, reconstruction et extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement des chemins ruraux ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

**A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

**A 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

**A 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions, mesurée en tout point de la construction par rapport à sa projection verticale au niveau du terrain naturel préexistant, est limitée à 10 mètres. En cas d'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension ne pourra dépasser celle de la construction initiale.

## **A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Bâtiments agricoles et autres constructions**

D'une manière générale, les constructions devront présenter un aspect, un volume, des teintes et être implantées de manière à garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les façades devront comporter au moins partiellement un bardage bois traité de façon naturelle.

Les toitures des constructions autorisées devront comporter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent des tonalités dominantes du milieu naturel environnant.

### **Clôtures**

Les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives constituées majoritairement à base d'essences locales fruitières ou feuillues. Toutefois, elles peuvent également être constituées par des grilles, grillages, lattis de bois ou encore par un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. La hauteur totale de la clôture, muret compris, est limitée à 1,50 mètre sur rue et 2 mètres sur limites séparatives.

Ces dispositions s'appliquent aussi bien aux clôtures sur rue qu'aux clôtures sur limites séparatives. Par ailleurs, un muret de 1 mètre de hauteur est également admis sur limites séparatives et en limite du domaine public, sous réserve d'être constitué en pierres d'origine locale.

Les haies droites hautes et masquantes à base exclusivement de résineux sont interdites.

## **Remblais – Murs de soutènement**

Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage sont interdits. Dans tous les cas, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Les murs de soutènement devront être constitués de matériaux naturels, notamment en pierres d'origine locale laissés apparentes, et s'adapter à l'aspect du site et à l'environnement.

Les murs de soutènement existants à protéger, matérialisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés ou restaurés avec des matériaux identiques.

### **A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

En cas de plantations, les essences champêtres locales fruitières ou feuillues seront privilégiées.

Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les prairies humides matérialisées au plan de zonage sont repérées comme élément de paysage à conserver au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

**A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **A**.

**A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

**A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.





## CHAPITRE IV - ZONE N

La zone **N** englobe pour les espaces boisés. Cette zone est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique.

Cette zone comprend en outre les secteurs suivants :

- **Na** correspondant au centre de vacances de la Renardière ;
- **Nb** correspondant au terrain de camping et comprenant 2 sous-secteurs **Nb1** et **Nb2** ;
- **Nc** inscrit en vue de l'accueil notamment d'équipements de loisirs à structure légère et d'équipements de radiotéléphonie ;
- **Nd** destiné à l'accueil d'équipements de niveau communal ;
- **Ne** délimité autour du centre équestre ;
- **Nf** inscrit autour du Bas Village et autour des constructions dispersées au sein de la zone agricole.

### Articles

#### **N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées sauf dans le secteur **Nb**.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- La création de nouveaux terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- L'ouverture de carrières et la création de nouveaux étangs.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.1.
- Tous travaux et aménagements de nature à porter atteinte à la conservation du site Natura 2000.
- Dans le secteur **Nb** strict, les constructions du type gîte, cabane dans les arbres et habitations légères de loisirs et autres constructions que celles prévues à l'article N 2.3.

- La démolition des bâtiments à préserver repérés au plan de zonage comme «éléments de paysage et du patrimoine à conserver au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme».

**N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1.** Dans l'ensemble de la zone **N** y compris dans les secteurs **Na, Nb Nc, Nf** sont admis, s'il n'en résulte pas une atteinte à la conservation du site Natura 2000 :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **N 11**,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,

Dans l'ensemble de la zone **N** y compris dans le secteur **Nc** et sauf dans les secteurs **Na, Nb, Nd, Ne, Nf**

- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative et à l'étude scientifique des milieux s'il n'en résulte pas une atteinte à la conservation du site Natura 2000.

**2.2.** Dans le secteur **Na** sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'extension du centre de vacances.

**2.3.** Dans le secteur **Nb** strict, correspondant au terrain de camping, ne sont admis que les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'accueil des campeurs, des caravanes et des camping-cars. Le secteur **Nb** comprend deux sous secteurs :

- **Nb1** dans lequel sont également admises et exclusivement dans ce sous-secteur, les constructions du type gîte, et habitations légères de loisirs ;
- **Nb2** dans lequel sont admises les occupations et utilisations du sol admises en **Nb** ainsi que les cabanes dans les arbres.

- 2.4.** Dans le secteur **Nc**, sont admis les aires de stationnement, les installations, aménagements et équipements à structure légère nécessaires à la pratique d'activité de loisirs de plein-air ainsi que ceux nécessaires à l'accueil du public liés à ces activités et les équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.
- 2.5.** Dans le secteur **Nd**, les constructions et installations nécessaires à des équipements de niveau communal.
- 2.6.** Dans le secteur **Ne**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre et d'un gîte équestre.
- 2.7.** Au sein du secteur **Nf**, sont admises les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ainsi que la construction à proximité immédiate d'annexes d'une emprise au sol maximale de 30% de la construction initiale et ce, de manière non cumulative.

Sont également admises dans le secteur **Nf**, les constructions et installations nécessaires et complémentaires à l'activité d'une exploitation agricole à condition que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans ce secteur et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation au vue de la réglementation en vigueur.

- 2.8.** Les travaux, installations et aménagements nécessaires à la réalisation des ouvrages inscrits en emplacements réservés.
- 2.9.** Les extensions, agrandissements, transformations et réhabilitations des bâtiments à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ne devront pas porter atteinte au caractère architectural et patrimonial de la construction d'origine.

**N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

### **N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **Secteurs Nb et Ne**

Le raccordement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau et comprend des sanitaires.

#### **Secteur Nf**

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables. Toutefois, pour les constructions desservies, le raccordement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement est obligatoire.

#### **Autre secteurs et zone N stricte**

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

### **N 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

**N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf en cas de transformation, reconstruction et extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à la distance suivante par rapport aux voies :

- 6 mètres par rapport à l'axe des routes communales, chemins ruraux et chemins forestiers ;
- 25 mètres par rapport à l'alignement des RD. Cette distance est ramenée à 10 mètres dans le secteur **Nb** et le sous-secteur **Nb2**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

**N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur **Nf**, les constructions pourront s'établir sur limite séparative ou en retrait de ces limites

**N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

**N 9 : Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur **Nf**, l'emprise des annexes des constructions existantes ne pourra dépasser 30 % de la construction initiale.

## **N 10 : Hauteur maximum des constructions**

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 8 mètres.

Dans le secteur **Na**, la hauteur maximum des constructions et extensions du centre de vacances ne pourra être supérieure à la hauteur du bâtiment principal d'origine.

Dans le secteur **Nc**, il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les installations, constructions et ouvrages de faible emprise, dès lors qu'il n'en résulte pas une atteinte majeure à la qualité du site et du paysage.

Dans le secteur **Nf**, la hauteur des extensions et annexes ne pourra être supérieure à celle de la construction initiale. Dans ce secteur, la hauteur maximum des constructions à caractère agricole, mesurée en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant, est limitée à 10 mètres.

Dans le sous-secteur **Nb2**, les cabanes dans les arbres ne devront pas dépasser la cime des arbres.

## **N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Dans l'ensemble de la zone, des secteurs et sous-secteurs, les constructions et installations devront présenter des teintes, un aspect extérieur, un volume et être implantées de manière à garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Dans le secteur **Nc**, les constructions, installations et équipements devront être réalisés en bois afin de s'inscrire de manière discrète dans l'environnement forestier.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

Dans le secteur **Nf**, les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage sont interdits. Dans tous les cas, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Les murs de soutènement devront être constitués de matériaux naturels, notamment en pierres d'origine locale laissés apparentes, et s'adapter à l'aspect du site et à l'environnement.

**N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Dans les secteurs **Na, Nb, Ne, Nf** et les sous secteurs **Nb1 et Nb2**, les espaces libres devront présenter un aspect soigné et entretenu.

En cas de plantations, les essences champêtres locales fruitières ou feuillues seront privilégiées. Les haies hautes droites et masquantes à base de résineux sont interdites.

**N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **N**.

**N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

**N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.





# ANNEXES



## SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME.....	42
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....	43
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	45
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER .....	46

## **REGLES GENERALES D'URBANISME**

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

### **Article R.111-2**

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

### **Article R.111-4**

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

### **Article R.111-15**

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

### **Article R.111-21**

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

## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT<sup>1</sup>

### - Habitat

Habitat collectif normes établies selon la surface de plancher

- jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher ;
- Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, il sera rajouté 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> Surface de Plancher.

Maison individuelle ou habitat individuel groupé : jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, 2 places. Au-delà, 1 place par tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Dans tous les cas, pour les constructions comptant plusieurs logements, un local clos et couvert facilement accessible devra être réalisé pour le stationnement des vélos.

- Gîte rural, meublé, chambre d'hôte : 1 place par logement ou par chambre d'hôte
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- résidences de personnes âgées : 1 place par logement ; en outre, il sera rajouté 2 places par tranche de 5 logements, en vue de l'accueil des visiteurs.
- commerces isolés : 60% de la Surface de Plancher minimum 2 places.
- bureaux : 60 % de la Surface de Plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la Surface de Plancher
- cliniques : 60 % de la Surface de Plancher
- hôpitaux : 40 % de la Surface de Plancher
- hôtels, restaurants : 60 % de la Surface de Plancher
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes

---

<sup>1</sup> Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme

- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise  
spectacles : 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m<sup>2</sup>/2 élèves  
secondaire :  
supérieur : 1 pl/7 élèves
- fermes-auberges : 60 % de la surface affectée à l'activité d'auberge.

## **ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R. 112-2 du Code de l'urbanisme : la "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.





