

P.L.U.

5

REGLEMENT

Département de l'Allier

Commune de

BRESSOLLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme le 16 Décembre 2010

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 Décembre 2010

Approbation du Plan Local d'Urbanisme le

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

REVISIONS ET MODIFICATIONS



180, Rue Clément Ader

42153 RIORGES

Tel. : 04 77 67 83 06

E-mail : urbanisme@realites-be.fr

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1 à 2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Règlement de la zone UC	4 à 6
Règlement de la zone UD	7 à 9
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Règlement de la zone AUa	11 à 13
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Règlement de la zone A	15 à 17
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	
Règlement de la zone N	19 à 21
ANNEXE : DEFINITIONS ET RAPPELS	22 à 25

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BRESSOLLES.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme

Prévalent sur le P.L.U. :

- Les servitudes d'utilité publique.

Servitudes affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Liste et plan annexés au P.L.U. (pièces n°11 et n°12).

Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U. et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code général des collectivités territoriales
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le code rural
- les autres réglementations et législations en vigueur.

Règles de lotissement et du Plan Local d'Urbanisme :

Les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans les documents approuvés des lotissements sont maintenues en vigueur dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme (articles L 442-1 et suivants).

Article DG 3 - PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.421-3 et R.421-28 du code de l'urbanisme, les démolitions de bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme dans le P.L.U. sont soumises au permis de démolir.

Article DG 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : UC - UD** (articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)
- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser : AUa** (articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).
- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A** (articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)
- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières : N – NL – Nh** (articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8).

TITRE II
Dispositions applicables
aux
ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine dense du bourg de Bressolles. Cette entité urbaine est entièrement équipée et présente une mixité des fonctions. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services, équipements et activités qui en sont le complément normal.

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

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage industriel.
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement.
- Les entrepôts.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non règlementé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Sur les routes départementales, tout nouvel accès sera interdit lorsqu'un accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Dans tous les cas, la création et la modification d'accès privés sur les routes départementales devront être réalisées conformément au Règlement de Voirie du Département.

VOIRIE

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtue.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou, le cas échéant, à la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions qui sont existantes en retrait.

Sur les terrains qui comportent déjà une construction, hors annexes, à l'alignement ou sur la limite effective d'une voie privée, d'autres bâtiments, pourront être implantés en retrait.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les petits ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, cette distance minimale est portée à 1 mètre.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle édictée précédemment sont autorisés dans la mesure où elle respecte la distance existante ou qu'elle se réalise jusqu'en limite séparative.

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

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure sera admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits de façade seront de couleur proche des teintes locales de la pierre, de la terre ou du sable.

Les parements en bois seront de teinte naturelle, lasurés ou peints dans des teintes sobres. Les vernis seront exclus.

Les parements métalliques ou de matériaux composites seront également de teinte sobre.

Pour les éléments bâtis repérés, sur le plan de zonage du PLU, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, devront être respectés :

- le style et les matériaux d'origine,
- le rythme et la symétrie des ouvertures,
- la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges),
- et l'ordonnancement architectural de ces éléments bâtis, lors de l'implantation de nouvelles constructions ou extension.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone également équipée mais au tissu urbain plus lâche. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément normal.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage industriel.
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement.

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les entrepôts dans la mesure où leur présence est liée au fonctionnement d'une activité économique présente sur la zone ou se réalisant simultanément au bâtiment d'activité et qu'ils ne constituent pas une gêne par rapport aux contraintes de la circulation automobile et à la sécurité publique.
- En cas de projet susceptible de remettre en cause la continuité des sentiers piétonniers repérés sur le plan de zonage (pièces n°4a, 4b, 4c), un itinéraire de substitution doit être mis en place.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UD 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Tout accès nouveau sur la RD 2009 sera interdit.

Sur les autres routes départementales, tout nouvel accès sera interdit lorsqu'un accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Dans tous les cas, la création et la modification d'accès privés sur les routes départementales devront être réalisées conformément au Règlement de Voirie du Département.

VOIRIE

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtue.

ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UD 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle pourra être implantée soit à l'alignement ou à la limite effective d'une voie privée, soit en retrait, sous réserve de ne pas rompre la continuité existante par rapport aux implantations voisines.

Lorsque des constructions existent déjà à l'alignement, sur la limite effective d'une voie privée ou en retrait en respectant la continuité existante par rapport aux implantations voisines, d'autres constructions pourront être implantés en retrait.

Le nu intérieur des bassins de piscines devra respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou la limite effective d'une voie privée.

Le long de la RD 2009, le recul à observer pour l'implantation d'obstacles latéraux est de 7 mètres vis-à-vis du bord de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette).

ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3mètres.

Pour les petits ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, cette distance minimale est portée à 1 mètre.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle édictée précédemment sont autorisés dans la mesure où elle respecte la distance existante ou qu'elle se réalise jusqu'en limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure sera admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTERIEUR

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits de façade seront de couleur proche des teintes locales de la pierre, de la terre ou du sable.

Les parements en bois seront de teinte naturelle, lasurés ou peints dans des teintes sobres. Les vernis seront exclus.

Les parements métalliques ou de matériaux composites seront également de teinte sobre.

Pour les éléments bâtis repérés, sur le plan de zonage du PLU, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, devront être respectés :

- le style et les matériaux d'origine,
- le rythme et la symétrie des ouvertures,
- la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges),
- et l'ordonnancement architectural de ces éléments bâtis, lors de l'implantation de nouvelles constructions ou extension.

ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE III
Dispositions applicables
aux
ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation mixte, destinée au renforcement du centre bourg.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUa 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage industriel.
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement.

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

Les constructions et occupations du sol admises dans la zone et non mentionnées à l'article AUa 1 sont autorisées dans la mesure où elles respectent les deux conditions suivantes :

- Elles seront admises dans le cadre d'une opération d'aménagement unique ou d'opérations d'aménagement successives de plus d'1 hectare (sauf en cas de surface de terrain résiduel) devant garantir que les équipements nécessaires à l'ouverture de la zone seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
- et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies au Plan Local d'Urbanisme en pièce n°3.

Les entrepôts seront autorisés dans la mesure où leur présence sera liée au fonctionnement d'une activité économique présente sur la zone ou se réalisant simultanément au bâtiment d'activité et qu'ils n'engendrent pas une gêne par rapport aux contraintes de la circulation automobile et à la sécurité publique.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE AUa 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

VOIRIE

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtue.

ARTICLE AUa 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUa 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou, le cas échéant, à la limite effective d'une voie privée.

Le recul des constructions par rapport à l'alignement de la voie ou la limite effective d'une voie privée sera autorisé mais ne devra pas excéder 10 mètres. Sur les terrains qui comportent déjà une construction, hors annexes, implantée dans un intervalle compris entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement ou la limite effective d'une voie privée, d'autres bâtiments, pourront être implantés avec un retrait supérieur à 10 mètres.

Le nu intérieur des bassins de piscines devra respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou la limite effective d'une voie privée.

ARTICLE AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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

différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les petits ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, cette distance minimale est portée à 1 mètre.

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

Non règlementé.

ARTICLE AUa 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUa 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Une hauteur supérieure sera admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 11 ASPECT EXTERIEUR

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits de façade seront de couleur proche des teintes locales de la pierre, de la terre ou du sable.

Les parements en bois seront de teinte naturelle, lasurés ou peints dans des teintes sobres. Les vernis seront exclus.

Les parements métalliques ou de matériaux composites seront également de teinte sobre.

ARTICLE AUa 12 STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE AUa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE AUa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de fonctionner et de se développer sans contrainte.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole, notamment :
 - . les bâtiments agricoles, bâtiments fonctionnels, les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits de l'exploitation, les tunnels, les silos, les serres,...
 - . les constructions à usage d'habitation et annexes à l'habitation,
 - . les activités d'agro-tourisme complémentaires et accessoires à une exploitation agricole dans le cadre de l'aménagement, du changement de destination des bâtiments existants sur l'exploitation.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.
- En cas de projet susceptible de remettre en cause la continuité des sentiers piétonniers repérés sur le plan de zonage (pièces n°4a, 4b, 4c), un itinéraire de substitution doit être mis en place.

- Les occupations ou utilisations du sol admises et soumises aux conditions ci-avant devront également respecter le règlement du PPRNPI.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Tout accès nouveau sur la RD 2009 sera interdit, sauf s'il amène à la suppression d'un accès existant pour assurer de meilleures conditions de sécurité.

Sur les autres routes départementales, tout nouvel accès sera interdit lorsqu'un accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Dans tous les cas, la création et la modification d'accès privés sur les routes départementales devront être réalisées conformément au Règlement de Voirie du Département.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout établissement occupant du personnel doivent être alimentés en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif) s'il existe.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle ou extension destinée à l'habitation devra s'implanter à plus de 35 mètres de l'axe de la RD 2009. Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, la distance est réduite à 25 mètres. L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle n'engendre pas un rapprochement par rapport à la voie.

Le long des autres voies, toute construction nouvelle ou extension devra s'implanter à 10 mètres au moins de l'alignement.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle n'engendre pas un rapprochement par rapport à la voie.

Pour les petits ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est autorisée sur l'alignement, ou en respectant un recul minimal d'1 mètre.

Le long de la RD 2009, le recul à observer pour l'implantation d'obstacles latéraux est de 7 mètres vis-à-vis du bord de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette).

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elle ne soit édifiée sur la limite séparative, toute construction nouvelle ou extension devra respecter par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 mètres.

Pour les petits ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, cette distance minimale est portée à 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder pour :

- les bâtiments à usage d'habitation et d'équipements publics ou d'intérêt collectif : 6 mètres à l'égout de toiture,
- les bâtiments agricoles à usage fonctionnel : 12 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure sera admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits de façade seront de couleur proche des teintes locales de la pierre, de la terre ou du sable.

Les parements en bois seront de teinte naturelle, lasurés ou peints dans des teintes sobres. Les vernis seront exclus.

Les parements métalliques ou de matériaux composites seront également de teinte sobre.

Pour les éléments bâtis repérés, sur le plan de zonage du PLU, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, devront être respectés :

- le style et les matériaux d'origine,
- le rythme et la symétrie des ouvertures,
- la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges),
- et l'ordonnancement architectural de ces éléments bâtis, lors de l'implantation de nouvelles constructions ou extension.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

TITRE V
Dispositions applicables
aux
ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger.

Elle comprend :

- *un sous secteur Nh, correspondant à des zones de taille et de capacité d'accueil limité accueillant déjà des constructions et mitant l'espace rural,*
- *un sous secteur NL correspondant à une zone à vocation sportive et de loisirs.*

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone NL :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Nh :

- La réhabilitation, la transformation intérieure et l'aménagement de des bâtiments existants.

- L'extension des bâtiments existants présentant une surface au sol ou une SHON > ou égale à 70 m² dans la limite de 180 m² de surface hors œuvre nette (SHON) totale après travaux (existant + extension).
- Le changement de destination des bâtiments existants dans le volume existant.
- Les constructions annexes et piscines à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation existante sur la zone.
- Les affouillements de sol à condition d'être en lien avec une opération autorisée ou à des travaux publics ou d'intérêt collectifs.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les occupations ou utilisations du sol admises en zone N et Nh et soumises aux conditions ci-avant devront également respecter le règlement du PPRNPI.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Tout accès nouveau sur la RD 2009 sera interdit, sauf s'il amène à la suppression d'un accès existant pour assurer de meilleures conditions de sécurité.

Sur les autres routes départementales, tout nouvel accès sera interdit lorsqu'un accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Dans tous les cas, la création et la modification d'accès privés sur les routes départementales devront être réalisées conformément au Règlement de Voirie du Département.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout établissement occupant du personnel doivent être alimentés en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif) s'il existe.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En zone N :

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devra être réalisée de manière à ne pas constituer une gêne par rapport aux contraintes de la circulation automobile et à la sécurité publique.

Le long de la RD 2009, le recul à observer pour l'implantation d'obstacles latéraux est de 7 mètres vis-à-vis du bord de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette).

En zone NL :

Toute construction et installation nouvelle devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou la limite effective dans le cas d'une voie privée.

En zone Nh :

Toute construction et installation nouvelle ne devra pas engendrer de rapprochement vis-à-vis de l'alignement de la voie ou la limite effective dans le cas d'une voie privée sauf dans le cadre de la mise en place d'une piscine. Dans ce cas, le nu intérieur du bassin de piscines devra respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou la limite effective d'une voie privée.

Le long de la RD 2009, le recul à observer pour l'implantation d'obstacles latéraux est de 7 mètres vis-à-vis du bord de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette).

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elle ne soit édifiée sur la limite séparative, toute construction nouvelle ou extension devra respecter par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 mètres.

Pour les petits ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, cette distance minimale est portée à 1 mètre.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle édictée précédemment sont autorisés dans la mesure où elle respecte la distance existante ou qu'elle se réalise jusqu'en limite séparative.

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

Non règlementé en zone N et NL.

En zone Nh, la distance entre deux constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE N 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.4.

La surface couverte ne pourra excéder 40 % du terrain.

Il pourra être supérieur dans le cas de la réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure sera admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits de façade seront de couleur proche des teintes locales de la pierre, de la terre ou du sable.

Les parements en bois seront de teinte naturelle, lasurés ou peints dans des teintes sobres. Les vernis seront exclus.

Les parements métalliques ou de matériaux composites seront également de teinte sobre.

Pour les éléments bâtis repérés, sur le plan de zonage du PLU, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, devront être respectés :

- le style et les matériaux d'origine,
- le rythme et la symétrie des ouvertures,
- la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges),
- et l'ordonnancement architectural de ces éléments bâtis, lors de l'implantation de nouvelles constructions ou extension.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

ANNEXE
Définitions et rappels

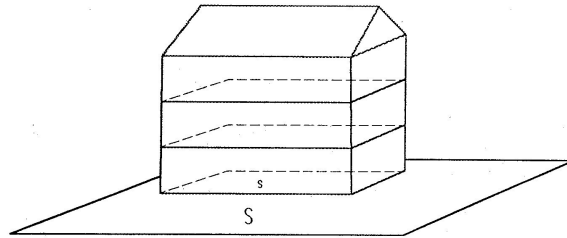
ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (Code de la Voirie Routière).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

$$CES = s/S$$



EMPLACEMENT RESERVE

Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publiques, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, ainsi que dans les zones urbaines les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Le propriétaire, d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, peut dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.L.U., sont inconstructibles, sauf à obtenir exceptionnellement un permis pour une construction à caractère précaire, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à une collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres* sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral.

Les défrichements* sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

DEFRICHEMENT

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

OBSTACLES LATERAUX

Les obstacles latéraux sont dans le guide technique édité par le Service d'Etudes Techniques des Routes et Autoroutes (SETRA). Ils comprennent notamment les arbres, les poteaux, les maçonneries, les candélabres, certains supports de signalisation.