

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
( P.L.U.)**

**REGLEMENT**

**APPROBATION  
(REVISION)**

Vu pour être annexé

à la délibération du 22.02.2008

**DELIBERATIONS**

**Prescription** : 01.02.2002  
  
**Arrêt du Projet** : 15.12.2006  
  
**Approbation** : 22.02.2008

**MODIFICATIONS**

Date	Objet
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

**PHASES D'ETUDE**

Date	Objet
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

## SOMMAIRE

<b>1. Les zones urbaines : U</b>	<b>page 2</b>
----------------------------------	---------------

**Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

**Zone Ua :** définissant des zones de constructions anciennes à vocation principale d'habitat, de services, et d'activités économiques compatibles avec cette destination.

**Zone Ud :** définissant des zones d'extension à vocation d'habitat (individuel ou intermédiaire), de services et d'activités économiques compatibles avec cette destination.

<b>2. Les zones à urbaniser : AU</b>	<b>page 19</b>
--------------------------------------	----------------

**Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

**Zone AU :** déblocable après projet d'ensemble et modification du PLU

**Zone AU "indiqué" :** urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble.

Secteur AUd : destiné à recevoir des habitations de densité comparable à celle de la zone Ud.

<b>3. Zones agricole : A</b>	<b>page 25</b>
------------------------------	----------------

**Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Secteur As : secteur à enjeu paysager où toute nouvelle construction est interdite.

<b>4. Les zones naturelles et forestières : N</b>	<b>page 31</b>
---	----------------

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- **soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,**
- **soit de l'existence d'une exploitation forestière,**
- **soit de leur caractère d'espaces naturels.**

Secteur Nep : secteur à vocation d'équipement public, de services et de commerces

Secteur Nh : secteur pour la protection du marais de Nécuidet

Secteur Nl : secteur pour la protection du lac

Secteur Np : périmètre de protection de captage

Secteur Nu : secteur où seule l'évolution du bâti existant est autorisée

**- TITRE I -**

**Dispositions applicables  
aux zones urbaines**

**"U"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones Ua

Les zones Ua sont des zones dans lesquelles les règles du P.L.U. ont pour objet de préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune tout en favorisant leur développement.

Les équipements, activités ou services compatibles avec cette orientation y sont autorisés.

Dans un objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé dans cette zone.

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes.
2. Le stationnement isolé des caravanes sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain.
3. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale.
4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction autorisée.
5. Le changement de destination de l'auberge du Lac (identifiée par une étoile sur le plan de zonage).
6. Les constructions agricoles (à usage d'élevage ou de stockage pouvant engendrer des nuisances ou risques).
7. Les ouvertures de carrières.

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

1. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives ou en terme de circulations engendrées par l'activité).
2. **Permis de démolir :** Dans un souci de préservation du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
3. **Edification des clôtures :** les clôtures sont soumises à déclaration préalable, sauf pour les clôtures agricoles constituées de piquets et grillage ou fils barbelés.

**ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1. Accès et voirie**

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

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

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

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

**2. Voies piétonnes**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

**ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

## 2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

## 3. Eaux pluviales :

### Cas n° 1 : absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### Cas n° 2 : existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés au terrain (d'infiltration ou de rétention avec régulation du débit de rejet) pour limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols. Les éventuelles conditions de rejet au collecteur public seront définies avec le gestionnaire.

## 4. Electricité - téléphone – câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

## **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les secteurs d'assainissement autonome et dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif dans les autres secteurs, une surface minimum de terrain pourra être imposée dans le cas de réalisation d'un système d'assainissement individuel.

#### **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.
2. Dans les secteurs où l'ordre continu prédomine, on poursuivra les alignements existants. Sinon, les constructions respecteront un recul de 1.50 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - à la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie,
  - aux ouvrages enterrés (garages...) ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0.50 m,
  - pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

#### **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent s'implanter en limite séparative dans les secteurs où l'ordre continu prédomine. En particulier, la continuité d'un volume présentant une unité architecturale sera préservée.  
Dans les autres cas, l'implantation des constructions est libre.
2. **Implantation par rapport aux ruisseaux :**  
En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle et toute clôture doit avoir un recul de 10 m minimum mesurés au sommet des berges.

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

#### **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières sauf pour le cas des rénovations qui reprendront les emprises existantes dans le cas de constructions contiguës formant une unité architecturale.

#### **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. **Bâtiment principal :**  
La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.
2. **Annexes séparées du bâtiment principal :**
  - 2.1 Lorsque l'annexe est éloignée de la limite de propriété, la hauteur est mesurée :
    - par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
    - par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.

- 2.2 Lorsque l'annexe jouxte la limite de propriété ou se situe dans une bande de 2 m de la limite, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin.
- 2.3 Dans ces conditions, la hauteur à l'égout ne doit pas dépasser 3.00 m, sa hauteur le long de la limite séparative 2.50 m.

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

### 1. Objectifs :

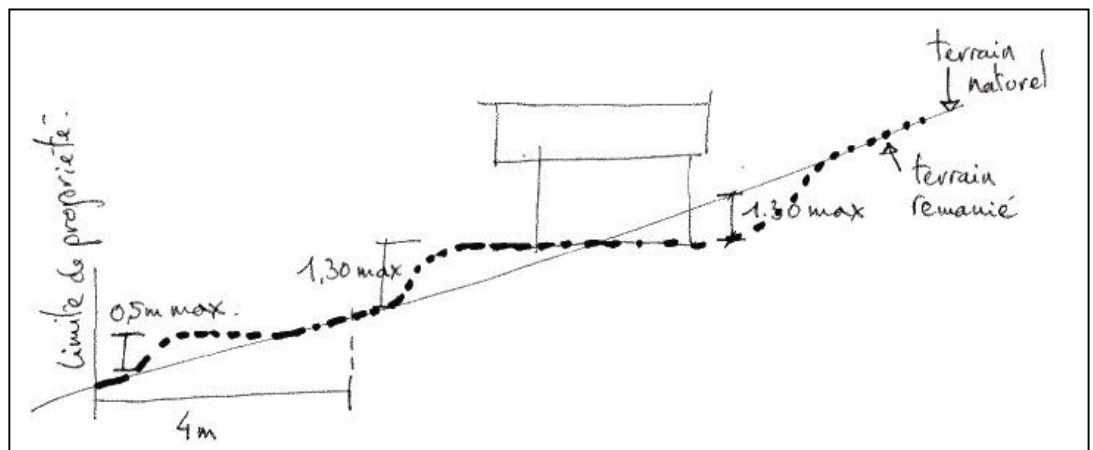
- 1.1 L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :
- a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
  - b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales
- 1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 1.3 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles (sauf abris de jardins avec façades d'aspect bois vendus prêts à poser, d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>).
- 1.4 Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront au document annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, à savoir "Analyse architecturale" (établie par AUM).

### 2. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Les mouvements de terres qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 1.30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel avant travaux. Ils ne dépasseront pas 0.50 m dans une bande de 4.00 m le long des limites de propriété et se termineront à 0.00 m sur les limites.

Les enrochements seront limités afin de minimiser leur impact dans le paysage. Ils seront de couleur grise.





### **3. Aspect des façades, murs et éléments verticaux :**

#### **3.1 Rénovation et/ou réhabilitation de bâtiments anciens :**

Les grandes caractéristiques des bâtiments anciens témoignages du patrimoine architectural local traditionnel (corps de fermes, maisons d'habitations, maisons de notables...) devront être respectées en terme :

- d'emprise des enduits ou des bardages,
- de type des menuiseries et de garde-corps,
- de type d'occultations,
- de couleurs et de textures de tous les éléments composant la façade. En ce qui concerne les volets, des adaptations de teintes sont possibles,
- de création d'ouvertures qui sera privilégiée dans les parties non maçonnées. Sinon, la création de nouveaux percements dans les parties maçonnées est possible : elle se fera en cohérence avec la composition et les proportions des percements existants.

#### **3.2 Constructions neuves :**

Les façades de bâtiments neufs seront enduites, avec ou sans bardage.

Les constructions d'aspect bois feront l'objet d'une étude particulière d'intégration à l'environnement bâti existant.

#### **3.3 Couleurs et textures pour toutes les constructions :**

Enduits : ils seront de couleur gris-beige nuancé et seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens.

Le blanc pur, le blanc cassé et les teintes agressives sont interdits :

- en grande surface,
- en volets, menuiseries, garde-corps et portes de garages ou éléments assimilés,
- en boiserie de bardage ou de charpente,

Constructions d'aspect bois en tout ou partie :

- Les constructions seront traitées de manière contemporaine et ne feront pas référence à une architecture étrangère au lieu et notamment à l'aspect chalet,
- Les boiseries ne seront pas croisées dans les angles et en pleines façades,
- L'aspect rondins est prohibé,
- Les bardages seront verticaux,
- La teinte des boiseries sera brune ou bois naturel sans traitement,
- L'assise en maçonnerie des constructions sera de teinte gris beige.

### **4. Aspect des toitures :**

#### **4.1 Restauration (et extensions) :**

Les présentes règles concernent les bâtiments anciens témoignages du patrimoine architectural local traditionnel (corps de fermes, maisons d'habitations, maisons de notables...) :

- Les restaurations de toitures devront préserver au maximum les caractéristiques des toitures d'origine tant dans leur volumétrie, dans leur implantation par rapport aux murs de façades que dans leur aspect.
- Les volumétries à deux, trois ou quatre pans, ne pourront être transformées que pour des raisons techniques ou pour la création de lucarnes de type jacobines, outeaux ou capucines à raison au maximum de deux lucarnes par pan de toiture. La toiture est considérée pour l'ensemble de son volume sans tenir compte du découpage parcellaire.

Les toitures à un seul pan sont autorisées uniquement sur les annexes accolées aux bâtiments et ne comportant pas plus d'un niveau. La pente devra être dans le même sens que celle de la toiture principale et pourra être ramenée à 50 %.

- En ce qui concerne la couverture, la couleur des matériaux employés doit se rapprocher de celle de l'ardoise naturelle.

#### **4.2 Toitures des constructions neuves :**

##### Volumétrie :

Elles doivent être à deux pans de pentes égales par volume couvert. Elles peuvent comporter des croupes.

Les toitures en cascade sont autorisées.

##### Pente :

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Elle doit être comprise entre 80 % et 100 %. Elle peut être ramenée à 50 % pour les annexes accolées aux bâtiments principaux avec la pente dans le même sens que la construction principale.

Pour les extensions, la pente de la toiture existante pourra être reprise.

Dans les terrains en pente, lorsqu'elles s'intègrent au terrain naturel, il est admis pour les annexes ne comportant pas plus d'un seul niveau, des toitures terrasses recouvertes de terre végétale engazonnée ou bien aménagées en terrasse accessible.

##### Matériaux :

La couleur des matériaux employés en couverture doit se rapprocher de celle de l'ardoise naturelle.

##### Faîtages :

Le faîtage du volume principal sera disposé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Les faîtages doivent être, dans la mesure du possible, dans la direction principale de celle de l'ensemble dans lequel le bâtiment s'intègre.

##### Débords de toiture :

Ils mesureront au minimum 0.80 m.

Dans le cas des toitures décentrées (architecture locale traditionnelle), il sera accepté un débord de toiture de 0.50 m minimum si le débord de toiture opposé est supérieur à 1.50 m. Ceci peut être adapté en fonction de la volumétrie du bâtiment.

##### Ouvertures en toitures :

Seules sont autorisées :

- les jacobines à raison d'une unité à deux au maximum (en fonction de la longueur de la toiture) par pan de toiture
- les fenêtres pour toit en pente.

#### **5. Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles sont constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie sans mur bahut.

Dans tous les cas, la hauteur totale de l'ouvrage ne peut dépasser 1,50 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

6. **Murets** :  
Les murets traditionnels en pierre devront être préservés et restaurés à l'identique.
7. **Cuves fuel, gaz ou bois plaquettes et granulés** :  
Elles seront enterrées dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, elles seront intégrées dans un volume d'aspect cohérent avec le bâtiment principal.
8. **Architecture innovante – démarche environnementale** :  
Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions des paragraphes 3 et 4 du présent article ne s'appliquent pas.

#### **ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est notamment exigé :  
Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement  
De plus, dans les ensembles d'au moins trois lots, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 3 logements.
3. En cas :
  - 3.1 de difficulté 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 dans la zone Ua et dans un rayon de 100 mètres 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.
  - 3.2 d'impossibilité de respecter les clauses 2 et 3.1 ci-dessus, il peut être également tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **ARTICLE Ua 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

##### **Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux** :

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés. Lorsque des plantations existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations doivent être maintenues ou remplacées.

##### **Plantations le long des clôtures** :

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

#### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

## CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Ud

Les zones Ud sont des zones destinées à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

### ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes.
2. Le stationnement isolé des caravanes sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain.
3. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.
4. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale.
5. Les constructions à usage agricole.
6. Les annexes isolées autres que celles admises en Ud2.
7. Les dépôts de toute nature autres que les stockages de bois de chauffage situés sur la même parcelle que la maison.
8. Les ouvertures de carrières.

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

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**
  - 1.1 Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives ou en terme de circulations engendrées par l'activité).
  - 1.2 Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.
2. Les constructions à usage d'annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales sont autorisées sous réserve :
  1. que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 3.00 m,
  2. qu'elles soient situées sur le même tènement que l'habitation principale.
3. **Edification des clôtures :** les clôtures sont soumises à déclaration préalable, sauf pour les clôtures agricoles constituées de piquets et grillage ou fils barbelés.

**ARTICLE Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1. Accès et voirie**

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

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

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

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

**2. Voies piétonnes**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

**ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

## **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

## **3. Eaux pluviales**

### **Cas n° 1 : absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Cas n° 2 : existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales**

Le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés au terrain (d'infiltration ou de rétention avec régulation du débit de rejet) pour limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols. Les éventuelles conditions de rejet au collecteur public seront définies avec le gestionnaire.

## **4. Electricité - téléphone – câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

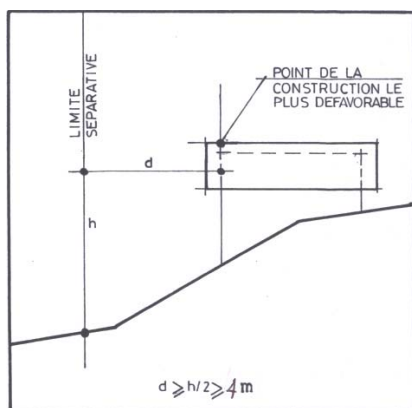
## **ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les secteurs d'assainissement autonome et dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif dans les autres secteurs, une surface minimum de terrain pourra être imposée dans le cas de réalisation d'un système d'assainissement individuel.

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

1. Les constructions respecteront un recul de :
  - 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des routes départementales,
  - 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies communales et chemins ruraux.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - à la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie,
  - aux ouvrages enterrés (garages...) ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0.50 m,
  - pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie,
  - à l'implantation de garages dans des terrains en pente.

## ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



### 1. Bâtiment principal :

- 1.1 La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.  
Une tolérance de 1 mètre est admise pour les escaliers extérieurs, débords et balcons.

- 1.2 Toutefois, la construction en limite est autorisée dans deux cas :
  - en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite,
  - en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.

### 2. Annexes :

- 2.1 Dans une bande de 4.00 m le long des limites séparatives, les annexes fonctionnelles autorisées, accolées ou non à une construction principale, peuvent être implantées sans condition de recul sous réserve que leur longueur en regard de chaque limite ne dépasse pas 7 m.

- 2.2 En dehors de la bande de 4.00 m le long des limites séparatives, la règle d'implantation est celle de l'alinéa 1.1 du présent article.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

### 4. Implantation par rapport aux ruisseaux :

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle et toute clôture doit avoir un recul de 10 m minimum mesurés au sommet des berges.

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1. Bâtiment principal :**

**1.1** Définition : la hauteur est prise à l'égout de la toiture principale. Les croupes, lucarnes ne sont pas prises en compte.

Elle est mesurée :

- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.

**1.2** Hauteur absolue : cette hauteur ne doit pas dépasser 6.00 m.

**2. Annexes séparées du bâtiment principal :**

**2.1** Lorsque l'annexe est éloignée de la limite de propriété, la hauteur est mesurée :

- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.

**2.2** Lorsque l'annexe jouxte la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.

La hauteur à l'égout ne doit pas dépasser 3.00 m, sa hauteur le long de la limite séparative 2.50 m.

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

**1. Objectifs :**

**1.1** L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :

- a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
- b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.



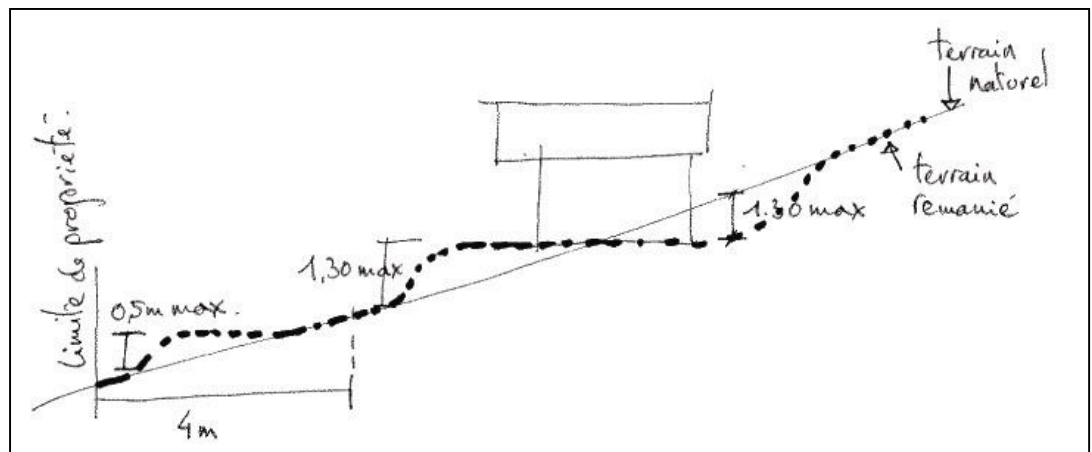
- 1.2** Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 1.3** Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles (sauf abris de jardins avec façades d'aspect bois vendus prêts à poser, d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>).
- 1.4** Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront au document annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, à savoir "Analyse architecturale" (établie par AUM).

## **2. Implantation des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Les mouvements de terres qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 1.30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel avant travaux. Ils ne dépasseront pas 0.50 m dans une bande de 4.00 m le long des limites de propriété et se termineront à 0.00 m sur les limites.

Les enrochements seront limités afin de minimiser leur impact dans le paysage.



## **3. Aspect des façades :**

### **3.1 Constructions neuves :**

Les façades de bâtiments neufs seront enduites, avec ou sans bardage.

Les constructions d'aspect bois feront l'objet d'une étude particulière d'intégration à l'environnement bâti existant.

### **3.2 Couleurs et textures pour toutes les constructions :**

Enduits : ils seront de couleur gris-beige nuancé et seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens.

Le blanc pur, le blanc cassé et les teintes agressives sont interdits :

- en grande surface,
- en volets, menuiseries, garde-corps et portes de garages ou éléments assimilés,
- en boiseries de bardage ou de charpente,

Constructions d'aspect bois en tout ou partie :

- Les constructions seront traitées de manière contemporaine et ne feront pas référence à une architecture étrangère au lieu et notamment à l'aspect chalet,
- Les boiseries ne seront pas croisées dans les angles et en pleines façades,
- L'aspect rondins est prohibé,
- Les bardages seront verticaux,
- La teinte des boiseries sera brune ou bois naturel sans traitement,
- L'assise en maçonnerie des constructions sera de teinte gris beige.

#### **4. Aspect des toitures :**

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

**4.1 Volumétrie** : Elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

#### **4.2 Ouvertures** :

Seules sont autorisées :

- les jacobines à raison d'une unité à deux au maximum (en fonction de la longueur de la toiture) par pan de toiture
- les fenêtres pour toit en pente.

#### **4.3 Pente** :

La pente de la toiture principale doit être comprise entre 80 % et 100 %. Elle peut être plus faible pour les annexes accolées aux bâtiments principaux.  
Pour les extensions, la pente de la toiture existante pourra être reprise.

#### **4.4 Couleurs** :

Les couvertures devront être d'une teinte se rapprochant de celle de l'ardoise naturelle.

#### **4.5 Faîtages** :

Le faîtage du volume principal sera disposé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Les faîtages doivent être, dans la mesure du possible, dans la direction principale de celle de l'ensemble dans lequel le bâtiment s'intègre.

#### **5. Aspect des clôtures :**

Les clôtures devront préserver une transparence.

Les clôtures, d'une hauteur de 1.50 m au maximum seront constituées de grilles, de grillages ou en bois, accompagnées ou non de plantations.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

Dans tous les cas, une zone de dégagement sera réalisée au départ de l'accès au bâtiment : cette zone permettra le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

#### **6. Cuves fuel, gaz ou bois plaquettes et granulés :**

Elles seront enterrées dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, elles seront intégrées dans un volume d'aspect cohérent avec le bâtiment principal.

**7. Architecture innovante – démarche environnementale :**

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions des paragraphes 3 et 4 du présent article ne s'appliquent pas.

**ARTICLE Ud 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

2. Il est notamment exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement;

De plus, dans les ensembles d'au moins deux lots, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 2 logements.

**ARTICLE Ud 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

**1. Obligation de planter :**

1.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation automobile doivent être plantés ou engazonnés.

1.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

**2. Plantations le long des clôtures :**

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

**ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30.

## **- TITRE II -**

# **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

**"AU"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones AU "indiqué" (AUd)

Les secteurs AU "indiqué" sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ce sont des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

**Dans ces secteurs, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Elles comprennent :

- des secteurs AUd : destinés à recevoir des habitations de plus faible densité.

### ARTICLE AU"indiqué" 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**En AUd** : pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone urbaine correspondante :

- pour les secteurs AUd : règles de la zone Ud

### ARTICLE AU"indiqué" 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1. Dans chaque secteur AUd**, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, zone d'aménagement concerté ou permis de construire) avec une vocation principale d'habitat, à la condition que le programme concerne la totalité dudit secteur.
2. Les opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques.
3. Les constructions à usage d'activité, de commerce, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

**ARTICLE AU"indiqué" 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence :  
- Ud pour la zone AUd.

Pour certains secteurs, les accès seront imposés aux emplacements indiqués dans les orientations d'aménagement.

**ARTICLE AU"indiqué" 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence :  
- Ud pour la zone AUd.

En particulier, dans chaque zone AUd, le raccord au réseau d'assainissement collectif est obligatoire, excepté pour la zone AUd des Barriers (secteur classé en assainissement non collectif).

**ARTICLE AU"indiqué" 5 SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE AU"indiqué" 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.
2. Les constructions seront implantées avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites des voies et des emprises publiques bordant les zones.
3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

**ARTICLE AU"indiqué" 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. En secteur AUd, les règles d'implantation des constructions sont celles de la zone Ud.
2. **Implantation par rapport aux ruisseaux :**  
En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle et toute clôture doit avoir un recul de 10 m minimum mesurés au sommet des berges.

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE AU"indiqué" 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE AU"indiqué" 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence :  
- Ud pour la zone AUd.

**ARTICLE AU"indiqué" 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence :  
- Ud pour la zone AUd.

**ARTICLE AU"indiqué" 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est notamment exigé :  
Pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places par logement dont au moins une couverte  
De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 2 logements.

**ARTICLE AU"indiqué" 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence :  
- Ud pour la zone AUd.

**ARTICLE AU"indiqué" 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone AUd, le coefficient d'occupation du sol est limité à 0.30.

## **CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones AU "strict"**

Les secteurs AU "strict" sont des secteurs à caractère naturel de la commune réservés à une urbanisation future.

Ils devront faire l'objet d'étude d'ensemble permettant d'en contrôler l'urbanisation.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les secteurs AU "strict", toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Dans les secteurs AU "strict", sont admis, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation :  
Le projet doit porter sur l'ensemble de la zone.  
Devront être définis : le programme, les conditions d'insertion dans le site et les modalités de financement des équipements publics engendrés par l'opération.

### **ARTICLES AU 3 à AU 14**

Sans objet



# **- TITRE III -**

## **Dispositions applicables aux zones agricoles**

**"A"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones A

Les zones A sont des zones correspondant à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Elles comprennent un secteur As à enjeu paysager fort.

Sont indiqués sur le plan de zonage :

- des bâtiments agricoles abritant du bétail,
- des petites zones humides à préserver (identifiées au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme).
- des alignements boisés à préserver, au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les nouvelles constructions non liées à l'activité agricole ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites.
2. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires à l'activité agricole.
3. En secteur As, toute nouvelle construction est interdite, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. **Zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme**  
Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides, en particulier les mises en culture ou en boisement ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à la gestion écologique justifiée.  
Toute construction nouvelle est interdite.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24.07.2003) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.  
Pour les constructions à usage d'habitation, la surface sera limitée à 200 m<sup>2</sup> de SHON et leur implantation, selon la nature de l'activité, devra se réaliser dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers. L'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.
2. Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

3. Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.
4. **En secteur As**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées sous réserve :
  - d'un impératif technique rendant impossible son implantation en dehors de la zone,
  - que leur insertion paysagère soit prise en compte.
5. **Protection des zones humides identifiées** : les utilisations du sol liées à l'activité agricole ne devront pas porter atteinte à leur équilibre écologique.

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire sera refusée pour les projets dont les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès.

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

Les entrées seront réalisées de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner devant.

#### **2. Voirie**

L'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée, est interdite.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Toutefois, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions des réglementations en vigueur.

## 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

## 3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le collecteur des eaux usées ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4. Electricité – téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Une surface minimum de terrain pourra être imposée dans les secteurs où un assainissement individuel est demandé.

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

1. Les constructions devront respecter un recul minimum de :
  - 10 m comptés depuis l'axe de la voie pour les voies communales,
  - 20 m comptés depuis l'axe de la voie pour les voies départementales,
  - 3 m de la limite d'emprise des chemins ruraux.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité de la voie.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité de la voie.
3. **Implantation par rapport aux ruisseaux :**  
En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle et toute clôture doit avoir un recul de 10 m minimum mesurés au sommet des berges.

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les nouvelles constructions agricoles ne dépasseront pas une hauteur de 12 mètres au faitage.

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

**1. Objectifs :**

- 1.1 L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :
  - a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages environnants,
  - b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
- 1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.
- 1.3 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.
- 1.4 Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront au document annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, à savoir "Analyse architecturale" (établie par AUM).

**2. Implantation des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

**3. Bâtiment d'exploitation agricole :**

Il sera fait application de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

Ces bâtiments feront l'objet d'une étude particulière d'intégration dans leur environnement.

Afin d'assurer une bonne adaptation au terrain, les mouvements de terre qui ne sont pas liés à la construction ou à sa desserte sont limités à 1.50 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel.

Les façades pourront associer des murs en maçonnerie enduite de teinte gris beige et des parois de teinte brune ou en bois naturel.

Les couvertures seront de teinte gris ardoise.

Les toitures seront à 2 pans avec une pente minimum de 50 %.

**4. Réhabilitation du patrimoine bâti :**

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ua.

**ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

1. Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage...) doivent être préservés.
2. **Alignements boisés à préserver** : (au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme)  
Des alignements boisés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces sont à préserver ou reconstituer en cas de travaux à réaliser sur le chemin qu'il longe. La coupe est autorisée, l'arrachage interdit.
3. Les espaces non bâtis et non utilisés par la circulation automobile ou les cours de service doivent être plantés et engazonnés.
4. Les abords des bâtiments agricoles fonctionnels et les espaces de stockage seront paysagés par bouquets d'arbres à haute tige d'essence locale (bouleaux, hêtres, frênes, etc...). Les résineux sont interdits.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

# **- TITRE IV -**

## **Dispositions applicables aux zones naturelles**

**"N"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones N

Les zones N correspondent à des zones naturelles et forestières, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent :

- un secteur Nep à vocation d'équipement public, de services et de commerces.
- un secteur Nh pour la préservation du marais de Nécuidet.
- un secteur Nl pour la préservation du lac.
- un secteur Np correspondant à un périmètre de protection des captages.
- un secteur Nu correspondant à des écarts d'urbanisation où ne sont admises que l'amélioration des constructions existantes et leur extension limitée.

Sont indiquées, sur le plan de zonage, des petites zones humides à préserver (identifiées au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme).

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas mentionné dans l'article 2 est interdit.

#### 1. En secteur Np :

Sont interdits toutes activités et/ou rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau. En particulier, toute nouvelle construction y est interdite.

D'une manière plus générale, sont interdites l'ensemble des utilisations et installations listées dans le rapport hydrogéologique (joint en annexe).

#### 2. En secteur Nh et pour les zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre du lac et des zones de marais, en particulier les mises en culture ou en boisement ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à la gestion écologique justifiée.

Toute construction nouvelle est interdite.



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

- 1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**
  - 1.1 Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :**
    - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et travaux d'infrastructures.
    - Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité pastorale et forestière.
  - 1.2 Un bâtiment agricole désaffecté dont la sauvegarde est souhaitable peut être réaffecté à l'habitation dans la mesure où :**
    - son alimentation en eau potable est possible par le réseau public ou par une source privée répondant aux normes de salubrité publique.
    - son assainissement est possible.
    - il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée.
    - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.
    - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée doit être assuré en dehors des voies publiques.
    - le bâtiment et son accès ne sont pas soumis à des risques naturels.
  - 1.3 En secteur Nu, sont seuls autorisés :**
    - l'amélioration des constructions existantes et leur extension mesurée.
    - les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
  - 1.4 En secteur Nep, sont admis :**
    - les équipements et services publics
    - les commerces participant à la fonction d'accueil et d'animation du site (commerce multiservice, restaurant...).
  - 1.5 En secteur Nl, sont admis :**
    - les aménagements et petits équipements liés à la fonction de loisirs et à la pêche
    - l'extension du cimetière
    - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le site
- 2. Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne devront pas :**
  - 2.1** avoir des conséquences dommageables pour l'environnement et le paysage.
  - 2.2** conduire à la destruction d'espaces boisés, réserve faite pour la création de servitudes d'entretien des berges.
  - 2.3** présenter un risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.
- 3. Protection des zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme et en secteur Nh :** les utilisations du sol autorisées ne devront pas porter atteinte à leur équilibre écologique.
- 4. Edification des clôtures :** les clôtures sont soumises à déclaration préalable, sauf pour les clôtures agricoles constituées de piquets et grillage ou fils barbelés.

**ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

L'article R.111.4 du Code de l'urbanisme est applicable.

**ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1. Eau potable :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

**2. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

**3. Eaux pluviales :**

**Cas n° 1 : absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**Cas n° 2 : existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales**

Le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés au terrain (d'infiltration ou de rétention avec régulation du débit de rejet) pour limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols. Les éventuelles conditions de rejet au collecteur public seront définies avec le gestionnaire.

**4. Electricité, téléphone, câble :**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

**ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain sauf dans les secteurs d'assainissement autonome. Dans ce cas, une surface minimum de terrain pourra être imposée.

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

L'implantation des constructions est libre.

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

**1. Implantation par rapport aux limites :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie,
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.

**2. Implantation par rapport aux ruisseaux :**

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle et toute clôture doit avoir un recul de 10 m minimum mesurés au sommet des berges.

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1. Intervention sur les bâtiments existants :**

Les extensions ne pourront dépasser la hauteur du volume existant

**2. Constructions neuves :**

La hauteur ne dépassera pas 6 mètres à l'égout de toiture

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

**1. Objectifs :**

- 1.1** L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :
- a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages environnants,
  - b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
- 1.2** Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 1.3** Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.

**2. Implantation des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Afin d'assurer une bonne adaptation au terrain, les mouvements de terre qui ne sont pas liés à la construction ou à sa desserte sont limités à 1,50 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. En limite de parcelle, le talutage sera au maximum de 1,00 mètre de haut sur 2,00 mètres de large.

- 3.** L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme est applicable.

**4. Réhabilitation du patrimoine bâti :**

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ua.

**ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocages...) doivent être préservés.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.