

Vu pour être
annexé à la
Délibération d'Approbation
Du Plan Local d'Urbanisme
en date du 15 Mars 2007

Le Maire

COMMUNE DE SAINT-ANDRE EN ROYANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

R E G L E M E N T

MARS 2007

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Risques Naturels
- Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles
- Article 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

- Affouillement - Exhaussement des sols
- Coupe et abattage d'arbres
- Défrichement
- Emplacement réservé
- Alignement
- Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)
- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
- Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)
- Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)
- Reconstruction à l'identique
- Annexe
- Piscine
- Clôture
- Bâti existant
- Constructions et Installations nécessaires à l'exploitation agricole

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 et R. 123.9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent titre I est composé de deux parties :

- **Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,**
- **Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.**

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT ANDRE EN ROYANS.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

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

Article R 111-3.2 : *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (1)*

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 72.00.44.50).

Article R 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité, du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

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

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

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

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

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

Article R 111-14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

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

3.- L'article L. 111.3 du Code Rural

Article L111-3 : Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée

par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

4.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions des articles L 315.2.1, L 315.3, L 315.4, L 315.7, L 315.8 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zone U dite zone urbaine déjà urbanisée, dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elles comprennent les secteurs Ua, Ub, Ubrg, Uh, Uhrg

Zones à urbaniser

Zone AU dite zone à urbaniser qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols ou d'une révision du plan local d'urbanisme. Elle comporte des secteurs AU indicés dans lesquels sont autorisés la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions prévues par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et le règlement ;

.

Elles comprennent les secteurs AUarg, AUh, AUhr

Zones agricoles

Zone A dite zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent les secteurs A, An

Zones naturelles et forestières

Zone N dite zone naturelle et forestière, équipée 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.

Elles comprennent les secteurs Nh, Ns, Ng, Np

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et L 130-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Article 4 - Risques Naturels

La commune de Saint-André en Royans est couverte par une carte d'aléas multirisques.

Conformément aux dispositions des articles L 121-1 et R 123-11 du Code de l'urbanisme le PLU doit afficher les risques naturels à partir des informations disponibles. Le document graphique et le règlement permettent de connaître les dispositions applicables à chaque zone délimitée au document graphique en fonction de la nature de l'aléa recensé et du niveau pris en compte (fort, moyen, faible).

Le règlement instaure des règles d'urbanisme en précisant notamment les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits, ceux admis et les prescriptions à respecter et indique en outre les références des fiches conseils auxquelles il convient de se reporter pour prendre en compte des règles de construction.

Une carte des aléas recensés sur la commune au 1/ 5 000 et les fiches-conseils sont annexées dans un sous dossier spécifique intitulé « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

- Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration de travaux.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les démolitions (article L 430-1) sont soumises au permis de démolir :

a) dans les communes visées à l'article 10 (7.) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, modifié par l'article 4 de l'ordonnance n° 58-1343 du 27 décembre 1958 ;

b) dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière créés en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

c) dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites ;

d) dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé, en application du 7. de l'article L. 123-1 ;

e) dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles dans les conditions définies à l'article L. 142-3 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, dans les zones délimitées en application de l'article L. 142-11 dans sa rédaction issue de ladite loi ou dans les zones d'environnement protégé créées en application de l'article L. 143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

f) aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;

g) dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain créées en application de l'article 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

Toutefois, les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières de ces lois ;

h) Dans les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols approuvé, dans des périmètres délimités par délibération du conseil municipal.

- Dans les espaces boisés classés :

- . les demandes de défrichement sont irrecevables,
- . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE**Affouillement - Exhaussement des sols :**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

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,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

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 défrichement 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.

Emplacement Réservé**- Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que ce plan 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 dans les conditions et délais fixés au L 230.1 et suivants.

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 du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan d'Occupation des Sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

- Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publics, les installations d'intérêt général ou les espaces verts 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 la 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. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.L.U. ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

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 (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net ou le nombre de mètres cubes susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)

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

Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Reconstruction à l'identique (article L 111.3)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Clôture

Les clôtures sont soumises à autorisation (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Piscine

Piscine découverte : construction qui n'est pas un bâtiment, mais qui est toutefois soumise au respect des règles d'urbanisme relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols (cf jurisprudence CE n°262618)

Annexe

Les annexes sont des constructions attenantes ou non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, piscines ou garages, etc...

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Il s'agit de toutes les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

- bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation et logements des personnes travaillant sur l'exploitation) et annexes suivant définition ci-dessus.
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation...).
- bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges, coopératives agricoles...).
- les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole
- dans le cadre des activités complémentaires de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges, et tout local sur le lieu de l'exploitation permettant la vente des produits de la ferme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au noyau ancien de la commune. Elle est incluse en totalité dans le périmètre de protection de l'Eglise (PPM modifié). A ce titre, il est rappelé que le Permis de Démolir est exigé dans la zone Ua.

C'est une zone caractérisée par une pluralité de fonctions voisines ou superposées (habitat, équipements) et une forte densité, dont il convient de renforcer la vocation de centre urbain.

Elle doit permettre le confortement de la fonction résidentielle en préservant les objectifs de diversité fonctionnelle et d'habitat..

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

1.1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article Ua2, alinéa 2.2

1.2 - Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles

1.3 – Les éoliennes

ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**2 - Dispositions communes pour l'ensemble de la zone Ua sous conditions :**

2.1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme

2.2 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

2.3 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

2.4 – La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 113-3 du Code de l'Urbanisme

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

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

1 – Dispositions concernant les accès :

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

1.2 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

2 – Dispositions concernant la voirie

2.1 – Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2 – Sauf impossibilité technique, les voies en impasse pour la circulation automobile doivent être prolongées par des aménagements piétons ou cycles les reliant au réseau de voirie communal

Article Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

La gestion des eaux usées devra être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Les constructions doivent être édifiées en ordre continu ou discontinu à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

2 – Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour satisfaire à des exigences de requalification du paysage urbain
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière

Article Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant à la voie publique, sur une profondeur minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement ; lorsque la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, elle doit respecter par rapport à celle-ci une distance minimale de 3 mètres.

2 – Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour satisfaire à des exigences de requalification du paysage urbain
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière

3 – Lorsque des constructions sont déjà implantées en limites séparatives sur les terrains limitrophes, les constructions projetées peuvent s'y adosser dans le profil existant

4 – Dans le cas de constructions destinées à améliorer les bâtiments existants ou d'extensions, ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des dispositions autres peuvent être adoptées.

Article Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Hauteur totale, mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel :

- la hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 15 mètres
- au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables ou de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, cages d'escaliers, etc

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

Conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

- Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

- L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits. La mise en forme de talus ou remblais de terre est limitée à une hauteur maximale de 0,70 mètres par rapport au terrain naturel. Au delà de cette hauteur, les mouvements de terre doivent obligatoirement être repris par un ouvrage construit, traité soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou son soubassement.

Aspect général des bâtiments et autres éléments**Les façades**

- Doivent être recouverts d'un enduit à la chaux naturelle finition frotté fin (lissé pour les encadrements) tous les matériaux qui par leur nature ou leur appareillage ne doivent pas rester apparents (ex parpaing, béton grossier, pierre)
- Dans le cas de murs en pierres laissées apparentes, ces dernières seront impérativement affleurantes
- Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en Mairie ; les teintes devront se rapprocher de la couleur des terres et sables locaux.
- Le bois est interdit en façade, sauf pour les annexes (garage, abri de jardin) si elles sont clairement différenciées du volume principal dont elles dépendent ; dans le cas de réhabilitation du bâti traditionnel, le bois n'est autorisé en bardage que pour les annexes d'anciens bâtiments agricoles. Son aspect sera soit brut, soit lasuré ton chêne moyen. Les bois traités autoclave sont interdits.
- Les volets du volume principal seront soit peints (gris légèrement coloré / marron / couleurs vives interdites) soit lasurés ton chêne moyen
- Les menuiseries en PVC sont interdites
- Coffres de volets roulants apparents interdits
- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de non-covisibilité avec le bâtiment classé, et sous réserve d'une étude d'impact permettant d'apprécier le projet dans sa relation avec son environnement proche et lointain
- Les éléments techniques type blocs de climatisation sont interdits en façade

Toitures

- La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture et le matériau de couverture mis en oeuvre devront être en harmonie avec l'existant.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites
- Les éléments de couverture autorisés sont : soit réutilisation des tuiles anciennes, soit tuile mécanique romane à une seule onde Format petit moule, soit tuile canal / couleur rouge brun uniforme.
- Les passées de toitures seront de 0.70m minimum

Cas Particulier

Dans le cas de bâtiments publics (construction ou réhabilitation), des dispositions différentes pourront être mises en œuvre, tant en ce qui concerne les façades que les toitures, à condition que l'insertion du projet dans son environnement soit établie.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- Les clôtures édifiées entre l'espace public et le domaine privé doivent être implantées à l'alignement, ou à la marge de recul indiquée sur le plan, et être constituées par un mur d'une hauteur comprise entre 0,90m et 1,60m pouvant être surmonté d'une grille ou d'un système à claire-voie type clôture à travée, à l'exclusion de tout grillage. Le portail devra être de conception simple
- les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

- les clôtures édifiées entre deux propriétés seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un système à claire-voie type clôture à travée, soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0.90m et 1.60m surmonté éventuellement d'une grille ou d'un système à claire-voie, soit d'un grillage aspect galvanisé (plastification interdite)



EXEMPLE DE CLOTURE A TRAVEE

-Les constructions annexes, et en particulier les garages, doivent être étudiées et réalisées de manière à ne créer aucune incohérence avec les bâtiments principaux. Les façades donnant sur l'espace public doivent tenir compte de cette particularité et seront conçues de manière à ne pas rompre l'unité spatiale de ceux-ci.

Plantations

-En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire. Hauteur maximale des haies végétales : 1.6 mètres à condition qu'elles ne soient pas rectilignes. La hauteur de ces haies sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, seuls les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront autorisés (hauteur des arbres : maximum 10 mètres)

Article Ua 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement support du permis de construire.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par fonction. La surface à prévoir pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² au minimum, compris les accès immédiats.

Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.

- 1- Constructions à usage d'habitation :
-2 places par logement, dont une couverte
- 2- Logements foyers de personnes âgées ou pour célibataire :
le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de l'établissement.
- 3- Constructions à usage de commerce, de bureaux et services :
le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de l'activité
- 4- Constructions à usage artisanal :
le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de l'activité. Outre les places nécessaires pour le personnel et les visiteurs, des emplacements de dimensions adéquates seront prévues pour le stationnement des véhicules de livraison, ...
- 5- Equipements publics ou d'intérêt général:
le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de l'équipement.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations, soit :

- par la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- en versant une participation pour non réalisation des places de stationnement, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières

- 1 - En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de SHON créés

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

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'un espace commun homogène et accessible situé à proximité de ces logements et correspondant à leur importance

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur Ua, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Cette zone correspond à la périphérie du centre-bourg où il convient d'affirmer la vie de quartier. C'est une zone de moins forte densité que la zone Ua, mais qui présente également un caractère central et doit répondre aux objectifs de développement de l'habitat et de diversité fonctionnelle.

Cette zone est incluse en totalité dans le périmètre de protection de l'Eglise (PPM modifié). A ce titre, il est rappelé que le Permis de Démolir est exigible en zone Ub.

Le plan distingue :

- Les secteurs indicés « rg », de risques faibles de glissement de terrain

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

1.1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article Ub2, alinéa 2.2

1.2 - Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles

1.3 – Les éoliennes

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2 - Dispositions communes pour l'ensemble de la zone Ub sous conditions :**

2.1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

2.2 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

2.3 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

2.4 - Les installations destinées à des activités sportives et culturelles et comportant éventuellement des abris fixes ou mobiles si elles sont compatibles avec le caractère des lieux.

3 - Dispositions particulières au secteur Ubrg :

3.1 – Les constructions admises seront autorisées sous réserve que :

- les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- en outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, cf. les fiches conseils n°4 « Recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain » figurant dans la pochette du dossier de PLU « documents informatifs ».

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

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

1 – Dispositions concernant les accès :

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

1.2 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

1.3 – Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

2 – Dispositions concernant la voirie

2.1 – Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2 – Sauf impossibilité technique, les voies en impasse pour la circulation automobile doivent être prolongées par des aménagements piétons ou cycles les reliant au réseau de voirie communal

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

1 - Eaux usées :

La gestion des eaux usées devra être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions décrites ci-après s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

1 – Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 ; la construction sur limite n'est autorisée que pour des bâtiments dont la hauteur maximale sur limite n'excède pas 3,50 mètres et dont la longueur sur limite n'excède pas 7 mètres ; lorsque le terrain présente une pente supérieure à 20%, une tolérance de 50 cm est admise pour le calcul de la hauteur.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Hauteur totale, mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel :

- la hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 10 mètres ; lorsque le terrain présente une pente supérieure à 20%, une tolérance de 50 cm est admise pour le calcul de la hauteur.
- au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables ou de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'escaliers, etc

Article Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

- Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

- L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

- Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les façades

- Doivent être recouverts d'un enduit finition grattée tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex parpaing, béton grossier...)

- Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en Mairie.

Toitures

- La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture et le matériau mis en œuvre en couverture devront être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit devront être limitées
- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes, d'une coloration rouge-brun uniforme, conforme à celles déposées en Mairie.
- Pour les constructions à usage d'activité économique, les équipements publics et les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couvertures sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.
- A l'exception des cas où une toiture non traditionnelle est autorisée, les toitures devront dépasser de 0.70m

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- Les clôtures édifiées entre l'espace public et le domaine privé doivent être implantées à l'alignement, ou à la marge de recul indiquée sur le plan, et être constituées par un mur d'une hauteur comprise entre 0,90m et 1,60m pouvant être surmonté d'une grille ou d'un système à claire-voie type clôture à travée, à l'exclusion de tout grillage. Le portail devra être de conception simple
- les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.
- les clôtures édifiées entre deux propriétés seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un système à claire-voie type clôture à travée, soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0.90m et 1.60m surmonté éventuellement d'une grille ou d'un système à claire-voie, soit d'un grillage aspect galvanisé (plastification interdite)

Plantations

-En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire. Hauteur maximale des haies végétales : 1.6 mètres à condition qu'elles ne soient pas rectilignes. La hauteur de ces haies sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, seuls les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront autorisés (hauteur des arbres : maximum 10 mètres)

Article Ub 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement support du permis de construire.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par fonction. La surface à prévoir pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² au minimum, compris les accès immédiats.

Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.

- 1- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement, dont une couverte
- 2- Logements foyers de personnes âgées ou pour célibataire :
 - le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de l'établissement.
- 3- Constructions à usage de commerce, de bureaux et services :
 - le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de l'activité

4- Constructions à usage artisanal :

le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de l'activité. Outre les places nécessaires pour le personnel et les visiteurs, des emplacements de dimensions adéquates seront prévues pour le stationnement des véhicules de livraison, ...

5- Equipements publics ou d'intérêt général:

le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de l'équipement.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations, soit :

- par la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- en versant une participation pour non réalisation des places de stationnement, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières

1 - En cas de travaux sur les constructions existantes :

-s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées

-s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de SHON créés

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

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'un espace commun homogène et accessible situé à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 – Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone Ub est fixé à 0,4

2 – Le C.O.S. ne s'applique pas aux équipements publics

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

C'est une zone d'habitat qui correspond à des poches agglomérées de petites tailles situées en secteurs à dominante agricole.

Le plan distingue :

- Les secteurs indicés « rg », de risques faibles de glissement de terrain

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE Uh1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- 1.1 - Les exploitations de carrières ;
- 1.2 - Les affouillements ou exhaussements de sol à l'exception de projet paysager cohérent lié à la protection des risques naturels ou au traitement des eaux pluviales ;
- 1.3 - Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes à l'exception du camping à la ferme ;
- 1.4 - Les nouvelles constructions à usage agricole
- 1.5 - Les dépôts de véhicules, de matériels et matériaux organisés ou improvisés ;
- 1.6 - Les travaux ayant pour conséquence de fermer les cônes de vues
- 1.7 - Les commerces du quotidien (alimentation hors produits de la ferme, produits ménagers, tabac, presse...)

ARTICLE Uh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2 - Dispositions communes pour l'ensemble de la zone Uh sous conditions :**

2.1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

2.2 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

2.3 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

3 - Dispositions particulières au secteur Uhrg :

3.1 – Les constructions admises seront autorisées sous réserve que :

- les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- en outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, cf. les fiches conseils n°4 « Recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain » figurant dans la pochette du dossier de PLU « documents informatifs ».

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

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

1 – Dispositions concernant les accès :

1.1 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

2 – Dispositions concernant la voirie

2.1 – Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

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

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

La gestion des eaux usées devra être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article Uh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain d'assiette devront être conformes avec les dispositions du Règlement sanitaire Départemental.

Article Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions décrites ci-après s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d' une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

1 – Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 ; la construction sur limite n'est autorisée que pour des bâtiments dont la hauteur maximale sur limite n'excède pas 3,50 mètres et dont la longueur sur limite n'excède pas 7 mètres ; lorsque le terrain présente une pente supérieure à 20%, une tolérance de 50 cm est admise pour le calcul de la hauteur.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Hauteur totale, mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel :
- la hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 9 mètres

Article Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

- Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

- L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

- Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

L'implantation

- L'implantation des volumes principaux devra tenir compte soit de la pente du terrain lorsque celle-ci est marquée (implantation perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveaux), soit de la voie de desserte (perpendiculaire ou parallèle à la voie de desserte), soit de l'orientation des bâtiments situés à proximité (orientation commune à plusieurs bâtiments proches).

Les volumes

- Ils devront être simples, en référence à la volumétrie des bâtiments traditionnels.

Les façades

- Doivent être recouverts d'un enduit finition grattée tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex parpaing, béton grossier...)
- Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en Mairie.

Toitures

- La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit devront être limitées
- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes, d'une coloration rouge nuancée conforme à celle déposée en Mairie.
- Pour les constructions à usage d'activité économique, les équipements publics et les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couvertures sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.
- A l'exception des cas où une toiture non traditionnelle est autorisée, les toitures devront dépasser de 0.70m

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- Les clôtures édifiées entre l'espace public et le domaine privé doivent être implantées à l'alignement, ou à la marge de recul indiquée sur le plan, et être constituées d'un système à claire-voie type clôture à travée, ou d'un grillage aspect galvanisé afin de préserver l'aspect ouvert de la zone, ou de murets de hauteur maximale 1.50m .
- les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.
- les clôtures édifiées entre deux propriétés seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un système à claire-voie type clôture à travée, soit d'un mur d'une hauteur maximale 1.50m surmonté éventuellement d'une grille ou d'un système à claire-voie, soit d'un grillage aspect galvanisé (plastification interdite)

Article Uh 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé :

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitations individuelles, 2 places de stationnement par logement, l'aire d'accès pouvant être considérée comme aire de stationnement si elle est de taille suffisante.

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

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'un espace commun homogène et accessible situé à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone Uh est fixé à 0,3

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa/h

Il s'agit de zones non ou insuffisamment équipées, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement cohérents tels que définis par le présent règlement. Leur vocation, à terme, est de répondre aux objectifs de développement de l'habitat et de diversité fonctionnelle.

Le plan distingue :

- Les secteurs indicés « rg », de risques faibles de glissement de terrain

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

ARTICLE AUa/h 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 - Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles

1.4 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976

1.6 – Dans les zones AUh, les commerces du quotidien (produits ménagers, tabac, presse, alimentation hors produits de la ferme)

ARTICLE AUa/h 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Dispositions communes pour la zone AUa

1.1 – Toutes les occupations et utilisations sauf celles interdites à l'article AU1, à condition que l'opération porte sur la totalité de la zone et qu'elle soit compatible avec les Orientations d'Aménagement / Prescriptions Particulières définies dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme

2 - Dispositions particulières aux secteurs AUh

2.1 – Toutes les occupations et utilisations sauf celles interdites à l'article AU1, à condition que l'opération porte sur la totalité de la zone

3 - Dispositions générales aux secteurs indicés « rg » / risque faible de glissement de terrain

3.1 – Les constructions admises seront autorisées sous réserve que :

- les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- en outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, cf. les fiches conseils n°4 « Recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain » figurant dans la pochette du dossier de PLU « documents informatifs ».

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa/h 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Dispositions concernant les accès :

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

1.2 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

1.3 – Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

2 – Dispositions concernant la voirie

2.1 – Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2 – Sauf impossibilité technique, les voies en impasse pour la circulation automobile doivent être prolongées par des aménagements piétons ou cycles les reliant au réseau de voirie communal

Article AUa/h 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article AUa/h 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain d'assiette devront être conformes avec les dispositions du Règlement sanitaire Départemental.

Article AUa/h 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nota : cette règle ne s'applique pas aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées en annexe dans la liste des servitudes.

Les dispositions décrites ci-après s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

1 – Sauf dispositions contraires portées au document graphique (notamment au niveau des Orientations d'Aménagement / Prescriptions Particulières pour la zone AUa), les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUa/h 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Nota : cette règle ne s'applique pas aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées en annexe dans la liste des servitudes.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique (notamment au niveau des Orientations d'Aménagement / Prescriptions Particulières pour la zones AUa), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 ; la construction sur limite n'est autorisée que pour des bâtiments dont la hauteur maximale sur limite n'excède pas 3,50 mètres et dont la longueur sur limite n'excède pas 7 mètres ; lorsque le terrain présente une pente supérieure à 20%, une tolérance de 50 cm est admise pour le calcul de la hauteur.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUa/h 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires portées au document graphique :

- la hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 9 mètres ; lorsque le terrain présente une pente supérieure à 20%, une tolérance de 50 cm est admise pour le calcul de la hauteur.
- au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables ou de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'escaliers, etc

Article AUa/h 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.
- Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.
- L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.
- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

- Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

L'implantation

- L'implantation des volumes principaux devra tenir compte soit de la pente du terrain lorsque celle-ci est marquée (implantation perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveaux), soit de la voie de desserte (perpendiculaire ou parallèle à la voie de desserte), soit de l'orientation des bâtiments situés à proximité (orientation commune à plusieurs bâtiments proches). Pour la zone AUa, l'implantation devra se référer aux Orientations d'Aménagement / Prescriptions Particulières.

Les volumes

- Ils devront être simples, en référence à la volumétrie des bâtiments traditionnels.

Les façades

- Doivent être recouverts d'un enduit finition grattée tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex parpaing, béton grossier...)
- Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en Mairie.

Toitures

- La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture ainsi que le matériau mis en oeuvre devront être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit devront être limitées
- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes, d'une coloration rouge nuancée conforme à celle déposée en Mairie.
- Pour les constructions à usage d'activité économique, les équipements publics et les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couvertures sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.
- A l'exception des cas où une toiture non traditionnelle est autorisée, les toitures devront dépasser de 0.70m

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.

- Les clôtures édifiées entre l'espace public et le domaine privé doivent être implantées à l'alignement, ou à la marge de recul indiquée sur le plan, et être constituées d'un système à claire-voie type clôture à travée, ou d'un grillage aspect galvanisé afin de préserver l'aspect ouvert de la zone, ou de murets de hauteur maximale 1.50m .

- les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

- les clôtures édifiées entre deux propriétés seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un système à claire-voie type clôture à travée, soit d'un mur d'une hauteur maximale 1.50m surmonté éventuellement d'une grille ou d'un système à claire-voie, soit d'un grillage aspect galvanisé (plastification interdite)

Article AUa/h 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Le stationnement doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé :

2.1 - Pour l'habitat collectif, 2 places de stationnement par logement construit.

2.2 - Pour les constructions à usage d'habitations individuelles, 2 places de stationnement par logement, l'aire d'accès pouvant être considérée comme aire de stationnement si elle est de taille suffisante.

3 - Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article AUa/h 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'un espace commun homogène et accessible situé à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUa/h 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 – Le coefficient d'occupation du sol applicable a la zone AUa est fixé à 0,4

2 – Le coefficient d'occupation du sol applicable aux zones AUh est fixé à 0,3

3 – Le C.O.S. ne s'applique pas aux équipements publics

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A dont les secteurs An

Cette zone est strictement réservée à l'activité agricole.

Elle comprend les sous-secteurs :

- An, correspondant à des secteurs à forte valeur paysagère et environnementale

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit la possibilité de changement de destination pour certains bâtiments agricoles, conformément aux dispositions de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments sont repérés au Document Graphique (cercle + étoile superposés).

La zone A est concernée par des aléas multirisques (se reporter aux annexes / dossier « Documents informatifs sur les risques naturels »)

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2 – Occupations et utilisation des sols autorisées pour la zone A, à l'exception de la zone An :

2.1 - Les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol – y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 - directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation

2.2 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

2.3 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

2.4 - Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone

2.5 – La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 113-3 du Code de l'Urbanisme

2.6 – Le changement de destination des bâtiments repérés au Document Graphique, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme

3 – Occupations et utilisation des sols autorisées pour la zone An :

3.1 – L'aménagement des équipements d'infrastructure existants

3.2 - Les abris en bois pour animaux parqués, liés à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et avec une hauteur de faitage de 3,50m maximum. L'implantation de ces abris sera sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants

4 – Conditions particulières / prise en compte des risques naturels

Certains secteurs de la zone A sont affectés par des risques naturels (se reporter à la carte de localisation des phénomènes naturels, en annexe).

Secteurs affectés par des risques faibles de chutes de blocs et ruissellements sur versants :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées. Toutefois, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, cf. la fiche conseils figurant dans la pochette Documents informatifs sur les Risques naturels. Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux, cf. la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux ».

Secteurs affectés par des risques faibles de glissement de terrains :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :

- a) les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- b) En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, cf. les fiches conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain » figurant dans la pochette du dossier de P.L.U : Documents informatifs.

Secteurs affectés par des risques faibles d'inondation ou de crues torrentielles :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche). En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels : cf. la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux »

cf. en plus pour les secteurs soumis à aléas faibles « crues torrentielles », la fiche conseils n° 3 bis « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents ».

Secteurs affectés par des risques moyens et forts (tous types de risques) :

Toute nouvelle construction est interdite.

Toutefois, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux : _

- a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- c) Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation, inférieurs à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone rouge de glissement de terrain

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

d) Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

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

1 – Dispositions concernant les accès :

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

1.2 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

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

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à l'exception des hangars de stockage de matériel agricole

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique, à l'exception des hangars de stockage de matériel agricole ; à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

En cas d'absence de réseau de collecte ou d'un réseau hydrographique de surface de proximité, les aménagements réalisés sur le terrain ne devront pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales, afin d'éviter le transfert des eaux d'un exutoire naturel vers un autre exutoire non adapté.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain d'assiette devront être conformes avec les dispositions du Règlement sanitaire Départemental.

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

Nota : cette règle ne s'applique pas aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées en annexe dans la liste des servitudes.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Nota : cette règle ne s'applique pas aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées en annexe dans la liste des servitudes.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'exclusion des silos ou cheminées, la hauteur d'une construction mesurée au faîtage ne doit pas excéder :

- | | |
|--|--|
| - Pour les bâtiments à usage d'habitation | : 9 mètres |
| - Pour les bâtiments à usage agricole | : 11 mètres |
| - Pour les bâtiments agricoles transformés en habitations existantes | : hauteur limitée aux caractéristiques |
| - Pour les annexes | : 5 mètres |

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

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Pour le changement de destination, le projet doit s'intégrer dans le volume existant ; des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées de manière à préserver la valeur patrimoniale des constructions, telle que répertoriée dans la rapport de présentation.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre ; les talus sont limités à 0.60 m.

Les murs séparatifs, les murs aveugles et les murs de soutènement doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Pour les constructions agricoles ou d'exploitation, les toitures seront à 2 pans minimum avec une pente minimum de 20 %.

Pour les constructions à usage d'habitation, les pentes de toitures doivent être comprises entre 30 et 60 %. Les matériaux de couverture seront du type tuiles ou tous autres matériaux similaires en harmonie avec le bâti environnant. Toutefois, des pentes de toitures ainsi que des matériaux de couverture différents peuvent être admis :

- pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé ;
- pour des éléments architecturaux particuliers.

Traitement des façades : une étude de couleur et de matériaux apparents en façade devra être fournie. Les couleurs et matières devront s'intégrer à l'environnement.

Clôtures : elles devront se fondre dans le paysage. Les murettes ainsi que les plantations de conifères sont interdites.

Les équipements publics pourront déroger aux prescriptions ci-dessus. Les bâtiments ainsi que les aménagements extérieurs devront être composés avec le site.

Aménagement de bâtiments existants, au titre de l'article L 123-3-1

Dispositions générales

D'une manière générale, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Elles doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. En particulier ;, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- Faire l'objet d'une étude particulière comprenant un état des lieux détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles, l'ensemble des nouvelles fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exclusion de toute construction nouvelle, sauf cas particulier dûment motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toitures et couvertures

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égouts et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine. Le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée).

A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis devra comporter l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée, cheminées de ventilation, etc.).

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Leurs composantes essentielles (portes de grange et d'écurie, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné et que sa destination d'origine demeure intelligible.

Menuiserie, occultations, protections anti-effraction

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes de grange, d'écurie ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

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

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

**Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N dont
les secteurs Ns, Np, Nh et Ng**

Il s'agit d'une zone équipée 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, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent les sous-secteurs :

- Ns, secteur à enjeux environnementaux majeurs > ZNIEFF, ZICO, Natura 2000

- Np, périmètre de protection de la Source du Rocher

- Nh, correspondant à la ceinture verte du Centre-bourg ; il s'agit d'une zone non bâtie, à l'exception de la Maison Forte de Beaujour, édifice remarquable assorti de ses anciennes dépendances (bâtiments agricoles). Cette zone doit permettre la mise en valeur du patrimoine bâti existant et de ses caractéristiques originelles, notamment en termes de destination ; elle doit en outre être préservée de toute construction nouvelle, en tant qu'écrin paysager du bourg.

- Ng, correspondant au gîte des Arnaux

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Dans la zone Ns, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est interdite.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**2 – Occupations et utilisation des sols autorisées pour la zone Ns :**

2.1 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

2.2 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

2.3 – Les abris en bois pour animaux parqués, liés à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et avec une hauteur de faitage de 3,50m maximum. L'implantation de ces abris sera sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

2.4 – Les ouvrages, constructions et installations liés à l'observation et la gestion de la faune et de la flore

3 – Occupations et utilisation des sols autorisées pour la zone Np :

3.1 – Les ouvrages, constructions et installations liés au fonctionnement et à l'entretien des captages

4 - Occupations et utilisation des sols autorisées pour la zone Nh :

4.1 – Seuls sont autorisés les aménagements à l'intérieur des volumes existants, sans changement de destination

5 - Occupations et utilisation des sols autorisées pour la zone Ng :

5.1 – Les équipements, constructions et installations liés au fonctionnement du gîte des Arnaux ; ce secteur est concerné par l'aléa « glissement de terrain » Risque faible. Les constructions admises seront autorisées sous réserve que :

- les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- en outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, cf. les fiches conseils n°4 « Recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain » figurant dans la pochette du dossier de PLU « documents informatifs ».

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**Article N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1 – Dispositions concernant les accès :

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

1.2 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement :**1 - Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique ; à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

En cas d'absence de réseau de collecte ou d'un réseau hydrographique de surface de proximité, les aménagements réalisés sur le terrain ne devront pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales, afin d'éviter le transfert des eaux d'un exutoire naturel vers un autre exutoire non adapté.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les abris pour animaux parqués

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'à l'égout de toiture, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation

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

Conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

- Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse du site et des architectures avoisinantes afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment.

- L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

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

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.