

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de St-André-en-Royans (38680) MODIFICATION N°1

PIECE N°1

Note de Présentation

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal d'Approbation
de la Modification N°1 du
Plan Local d'Urbanisme.

En date du

Le maire,



AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de St-André-en-Royans a été approuvé le 15 mars 2007.

La commune de St-André-en-Royans a décidé de lancer la présente procédure afin de mettre en œuvre la première modification de son PLU. Dans la mesure où la présente procédure visant à faire évoluer le PLU n'envisage pas, tel que prescrit par l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté;

le PLU peut alors faire l'objet d'une procédure de modification selon les termes des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

La présente note explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLU de la commune de St-André-en-Royans et d'en justifier les orientations. Elle est destinée à être intégrée, après approbation du dossier de modification, au rapport de présentation qu'elle modifie et complète.

Un dossier de procédure d'examen au cas par cas a été soumis à l'autorité environnementale pour avis.

1 – Changement de destination autorisé en zones agricoles, naturelles ou forestières

Objet et justifications

Article L151-11 du Code de l'Urbanisme

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

La commune a souhaité que puisse être autorisé le changement de destination de plusieurs bâtiments situés en zone A et N, conformément aux dispositions prévues par l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont situés sur des secteurs déjà desservis par les réseaux, notamment d'alimentation en eau potable et d'électricité. La défense incendie reste à étudier en fonction des projets et de la nouvelle réglementation, tout comme le traitement des eaux usées éventuellement rejetées.

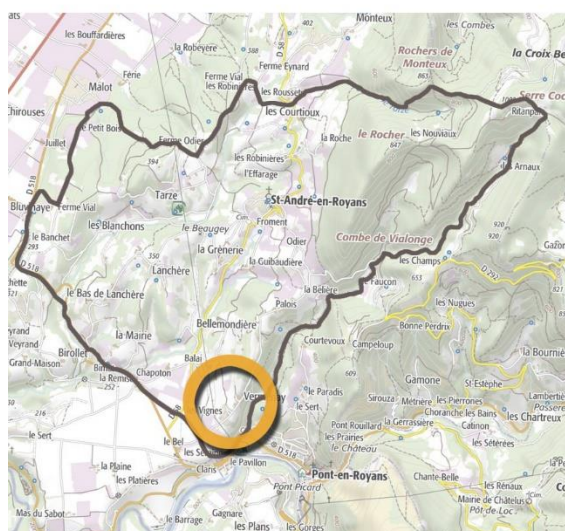
Dans la plupart des cas, l'objectif de cette évolution tend à préserver le patrimoine rural présentant une qualité architecturale traditionnelle en laissant la possibilité d'une nouvelle utilisation.

BATIMENT N°1A

PARTIE CONCERNÉE PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION

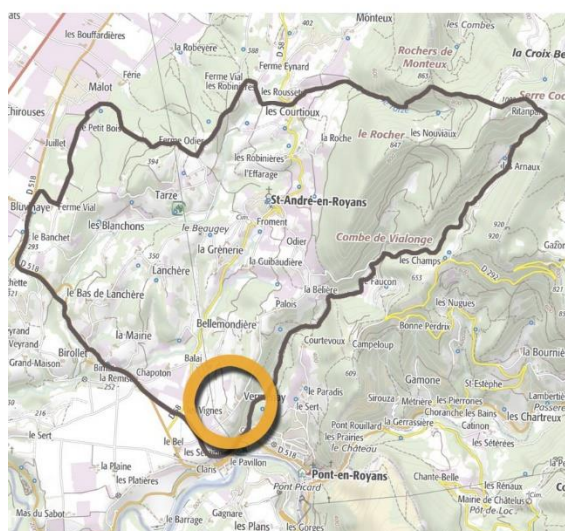


VUE 01 / BATIMENT 1A



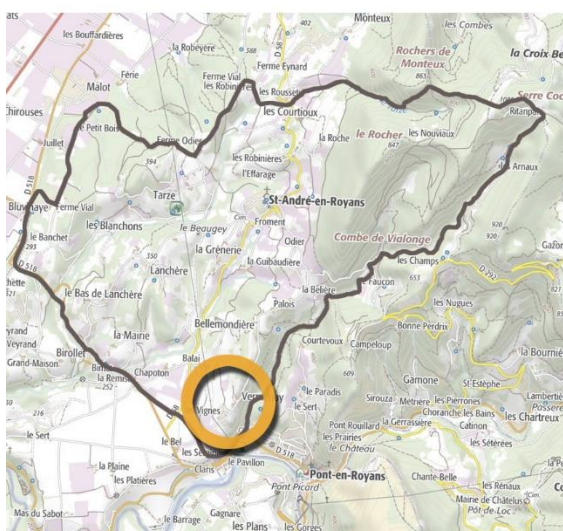
Adresse, situation ou n° de parcelle	1110 chemin de Vermenay – Parcelle D 374
Type de bâtiment	Anciens bâtiments agricoles, inscrits dans un ensemble de type Ferme à bâti dissocié
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°1B



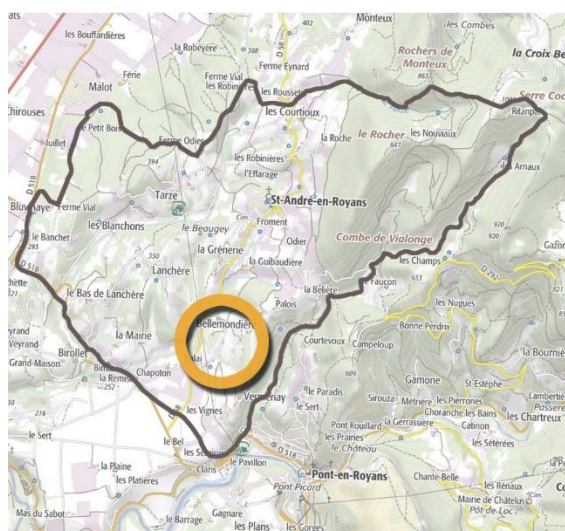
Adresse, situation ou n° de parcelle	1110 chemin de Vermenay – Parcelle D 374
Type de bâtiment	Ancien bâtiment agricole, inscrits dans un ensemble de type Ferme à bâti dissocié
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti est proche de la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°2



Adresse, situation ou n° de parcelle	1100 chemin de Vermenay – Parcelle D 37
Type de bâtiment	Ancien bâtiment agricole, murs en pierre, valeur patrimoniale.
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

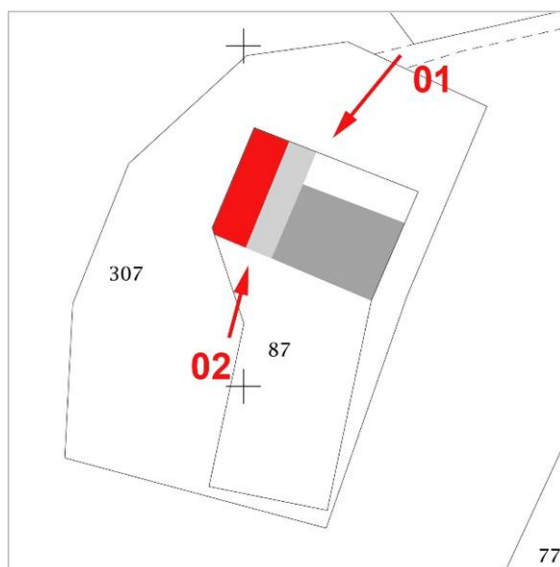
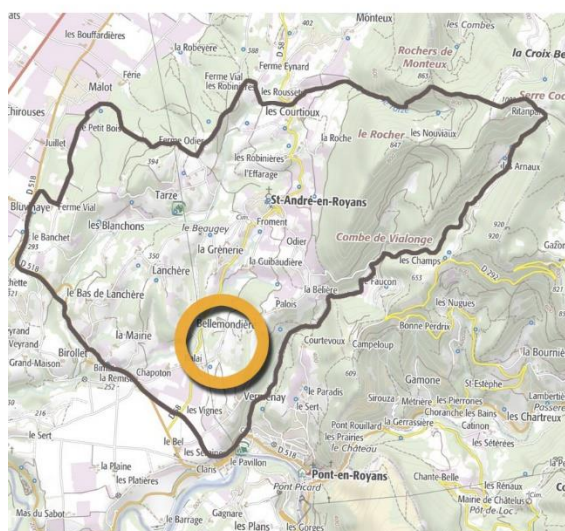
BATIMENT N°3



Adresse, situation ou n° de parcelle	480 chemin de Bellemondier – Parcelle D 360
Type de bâtiment	Ancien bâtiment agricole, inscrit dans un ensemble de type Ferme à bâti dissocié
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°4

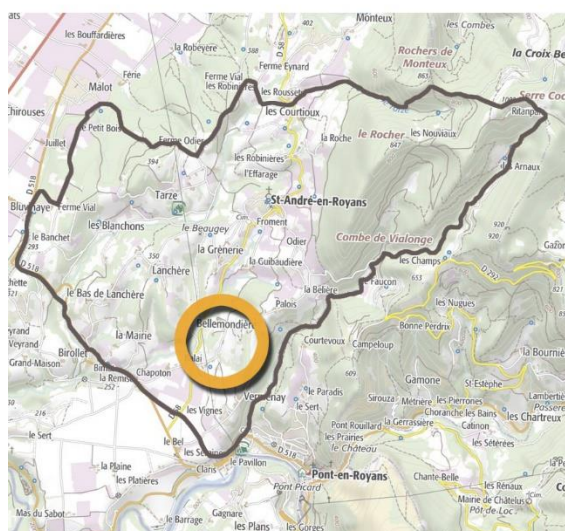
PARTIE CONCERNÉE PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION



Adresse, situation ou n° de parcelle	605 chemin de Bellemondière – Parcelle D 87
Type de bâtiment	Ancien bâtiment agricole, inscrit dans un ensemble de type Bâti à blocs juxtaposés.
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti est accolé à une construction déjà aménagée en logement, > pas d'accès à créer
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

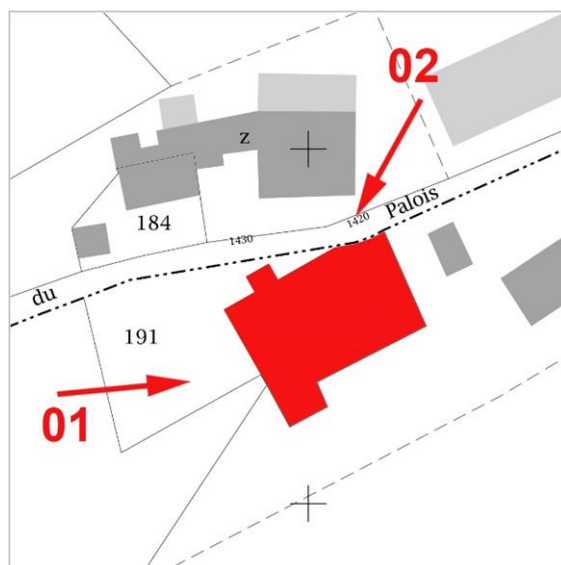
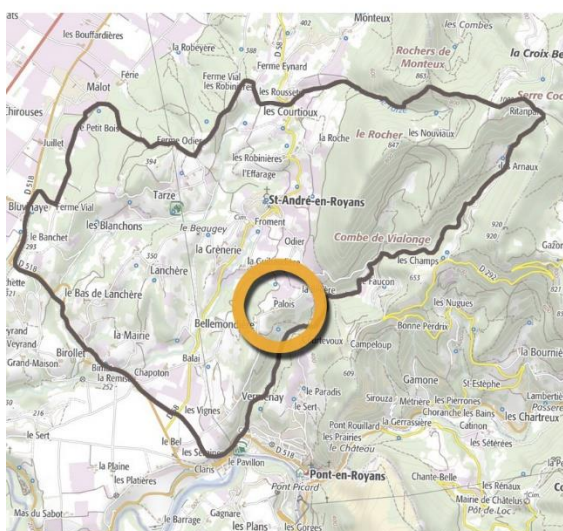
BATIMENT N°5

PARTIE CONCERNÉE PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION



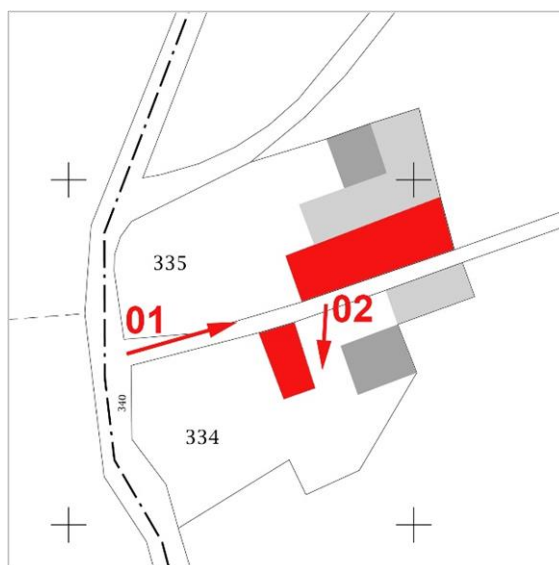
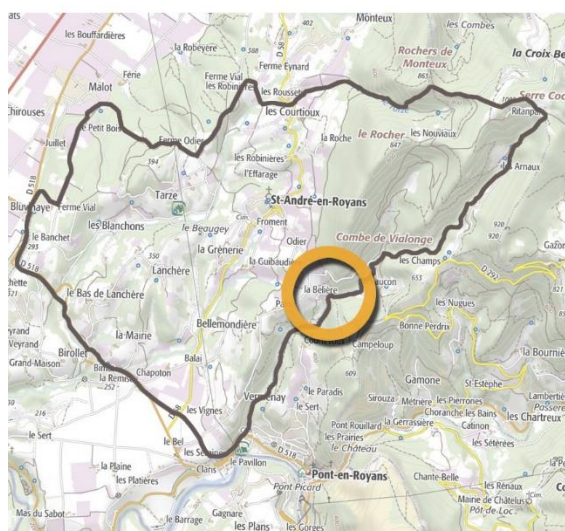
Adresse, situation ou n° de parcelle	305 chemin de Roland – Parcelle E 157
Type de bâtiment	Anciens bâtiments agricoles, inscrits dans un ensemble de type Ferme à bâti dissocié (bâti parallèle).
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°6



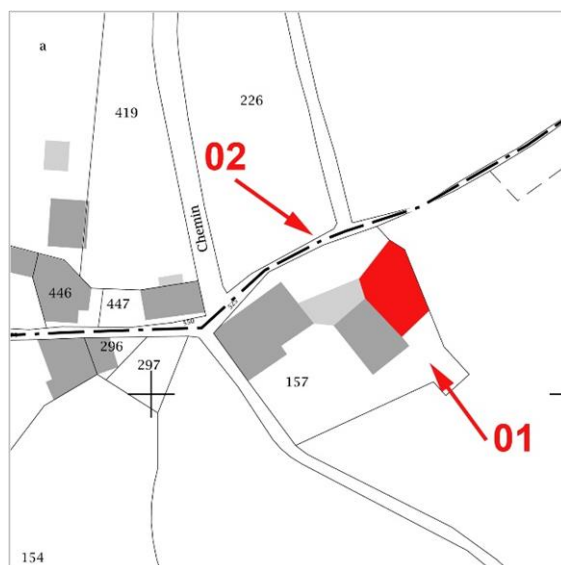
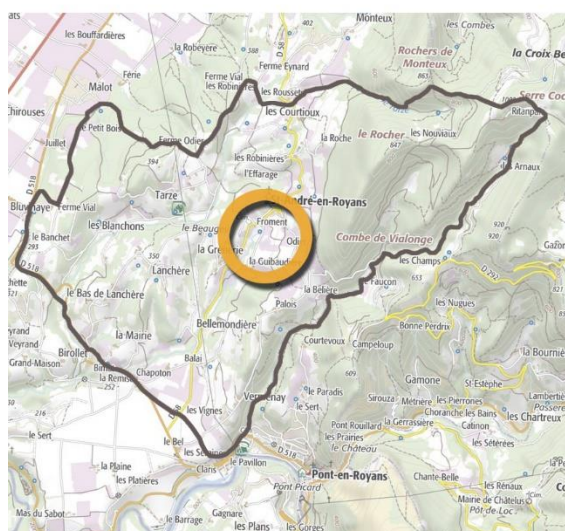
Adresse, situation ou n° de parcelle	1420 chemin du Palois – Parcelle D 191
Type de bâtiment	Anciens bâtiments agricoles, inscrits dans un ensemble de type Ferme à bâti dissocié.
Impact sur l'activité agricole	Le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°7



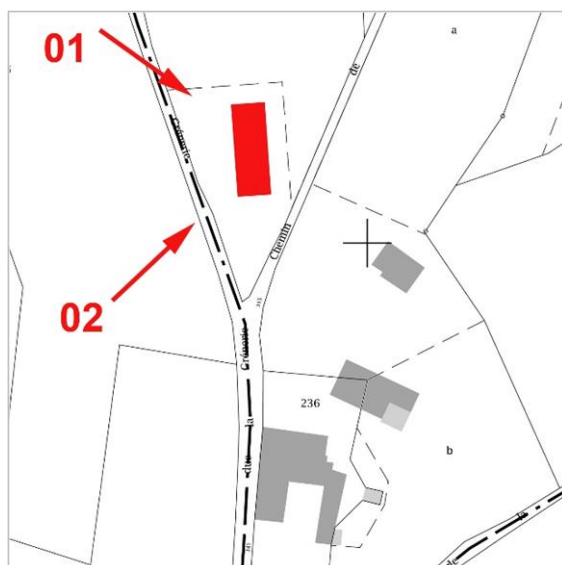
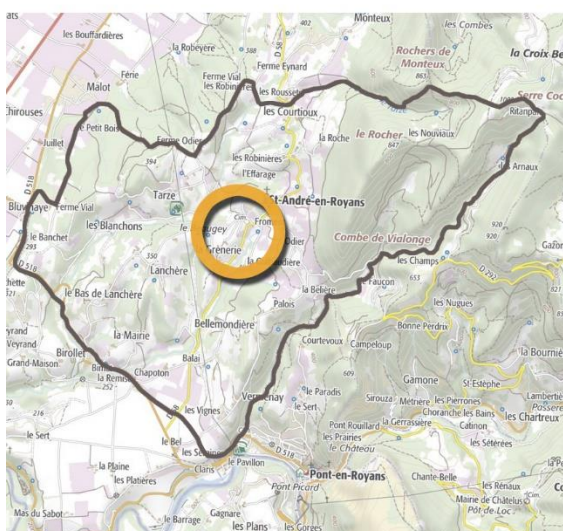
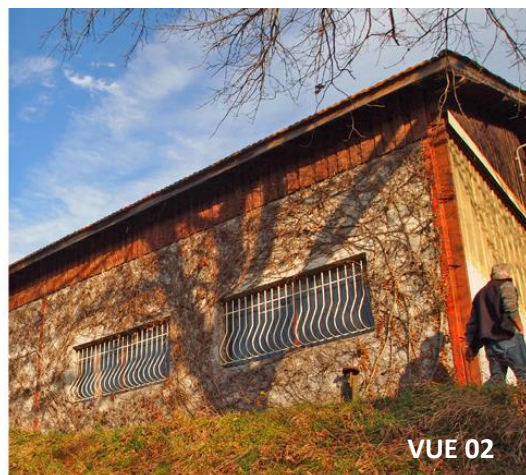
Adresse, situation ou n° de parcelle	340 chemin de la Bellière – Parcelles C 334 et 335
Type de bâtiment	Anciens bâtiments agricoles, inscrits dans un ensemble de type Ferme à bâti dissocié
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiments pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°8



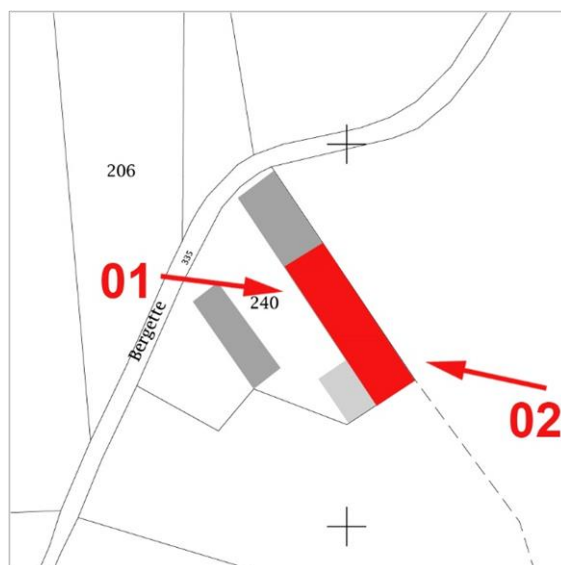
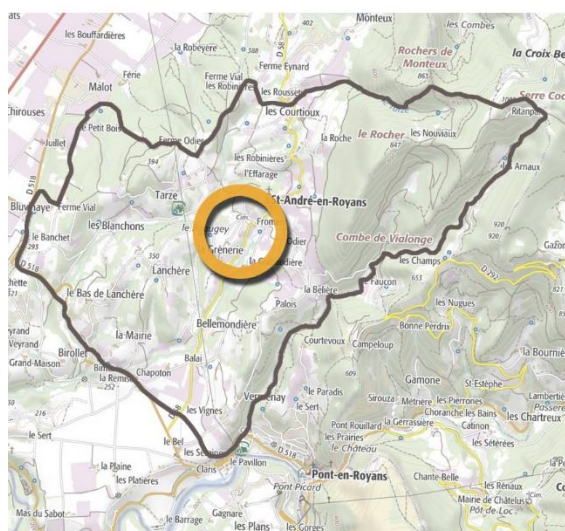
Adresse, situation ou n° de parcelle	525 chemin de la Guibaudière – Parcelle D 157
Type de bâtiment	Ancien bâtiment agricole, inscrits dans un ensemble de type Bâti à blocs juxtaposés.
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°9



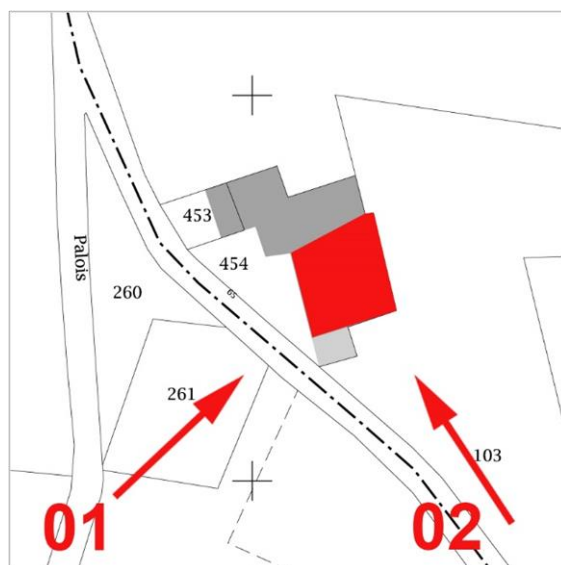
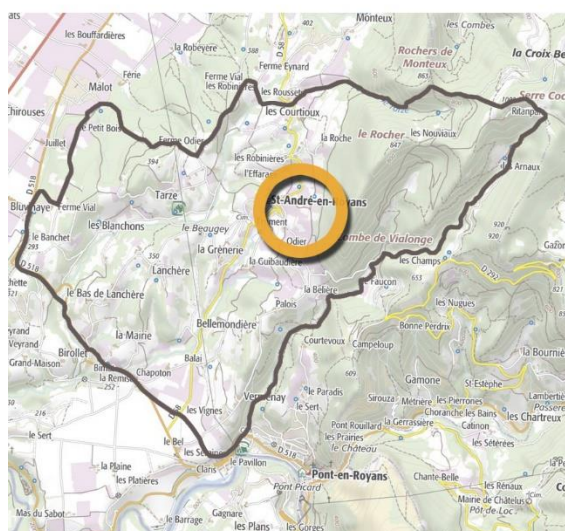
Adresse, situation ou n° de parcelle	La Grènerie– Parcelle B 237
Type de bâtiment	Ancien bâtiment artisanal
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°10



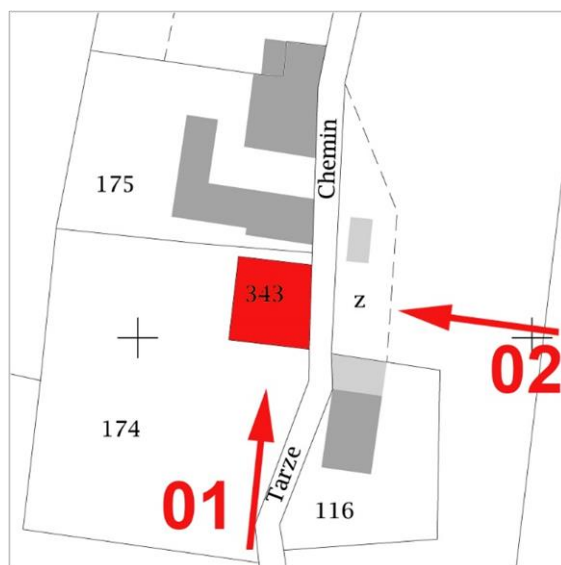
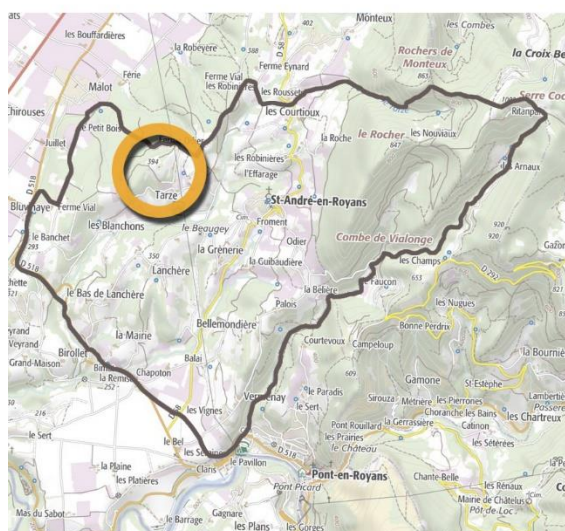
Adresse, situation ou n° de parcelle	335 chemin de la Bergette – Parcelle B 240
Type de bâtiment	Anciens bâtiments agricoles, inscrits dans un ensemble de type Bâti à blocs juxtaposés.
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°11



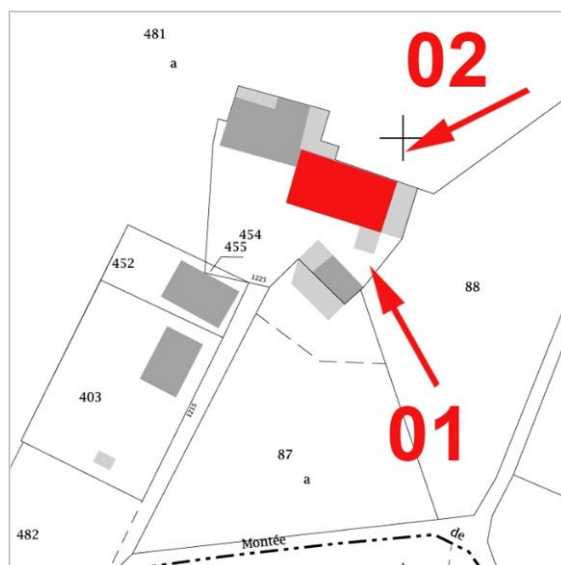
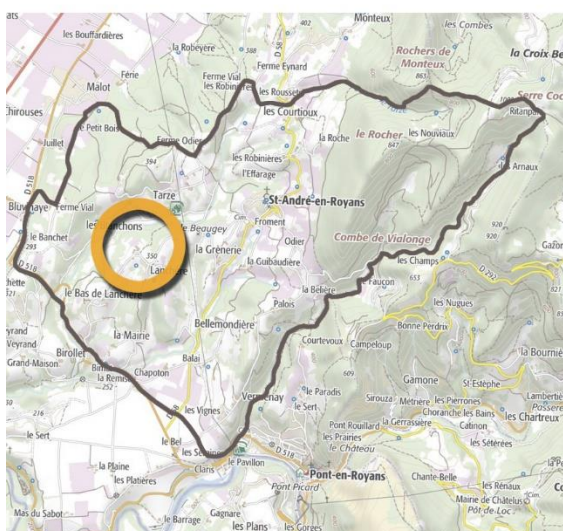
Adresse, situation ou n° de parcelle	65 chemin des Justes – Parcelle B 454
Type de bâtiment	Ancien bâtiment agricole avec séchoir
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°12



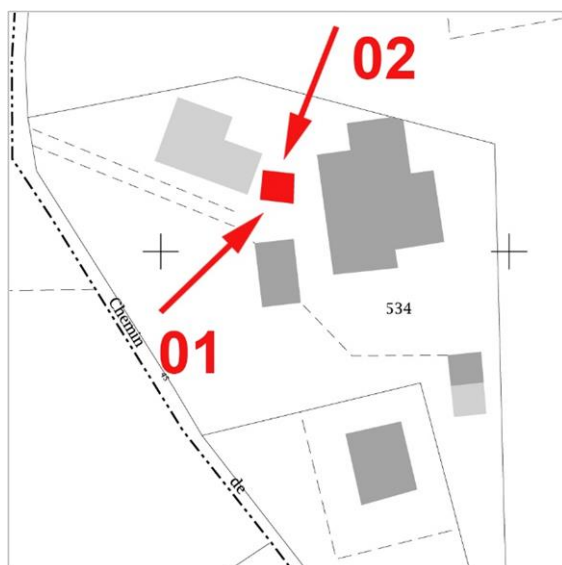
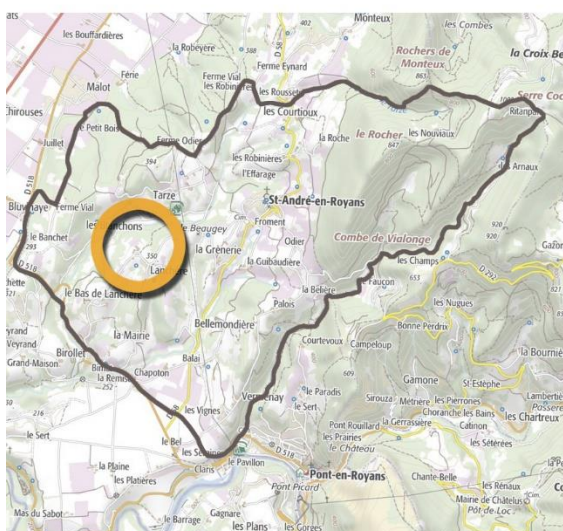
Adresse, situation ou n° de parcelle	Tarze– Parcelle A 343
Type de bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°13



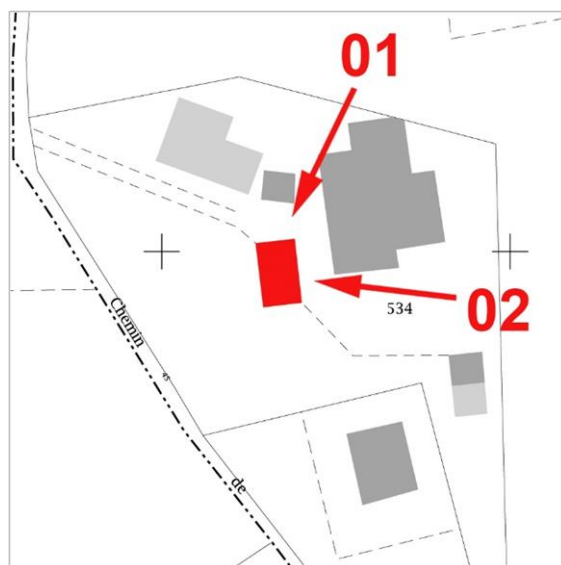
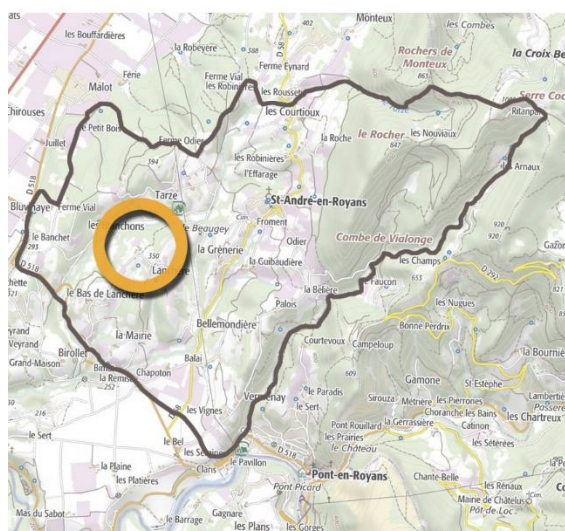
Adresse, situation ou n° de parcelle	1225 Montée de l'Enchère – Parcelle E 454
Type de bâtiment	Anciens bâtiments agricoles, inscrits dans un ensemble de type Ferme à bâti dissocié
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°14A



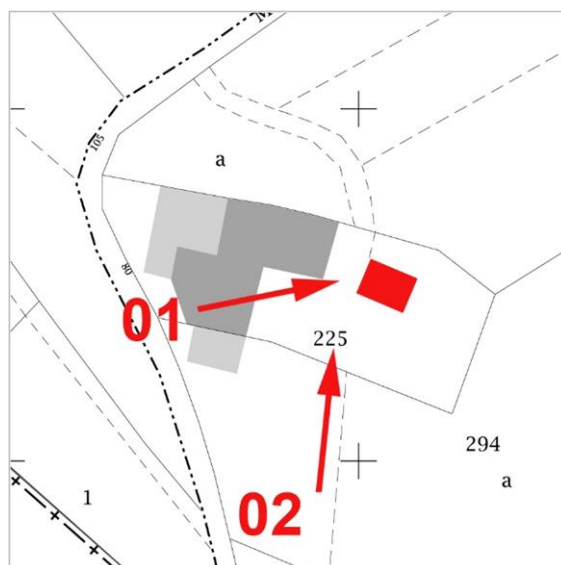
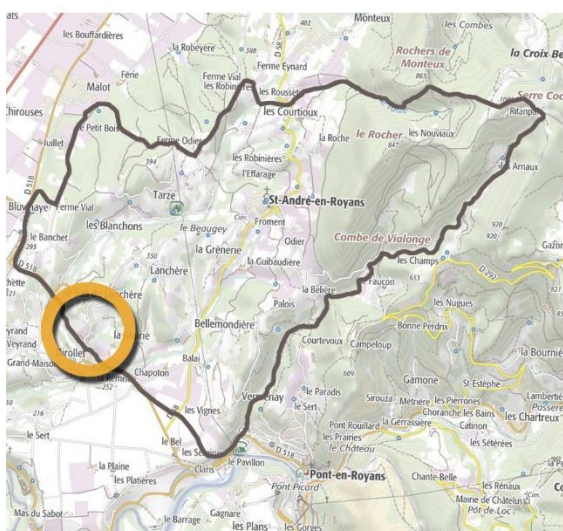
Adresse, situation ou n° de parcelle	45 Chemin de la Magnanerie – Parcelle E 534
Type de bâtiment	Anciens pigeonnier.
Impact sur l'activité agricole	Le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°14B



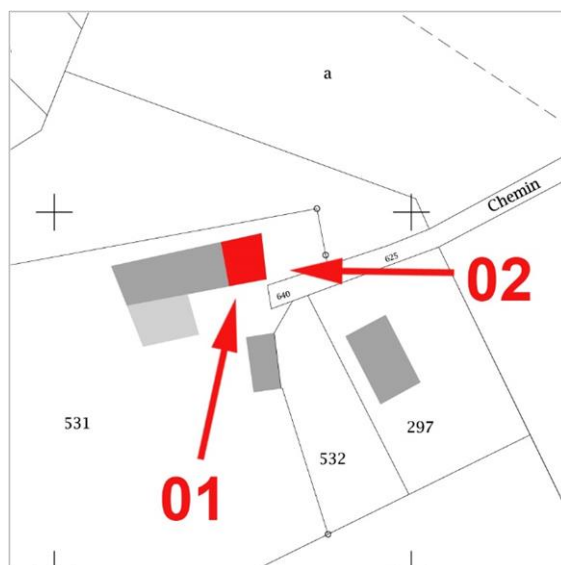
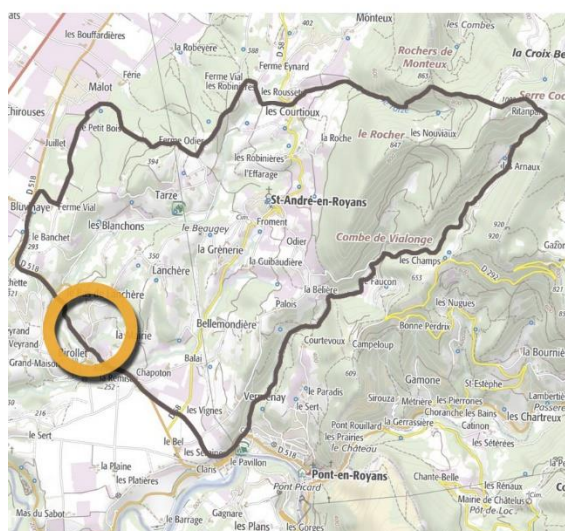
Adresse, situation ou n° de parcelle	45 Chemin de la Magnanerie – Parcelle E 534
Type de bâtiment	Ancien bâtiment agricole (grange).
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°15



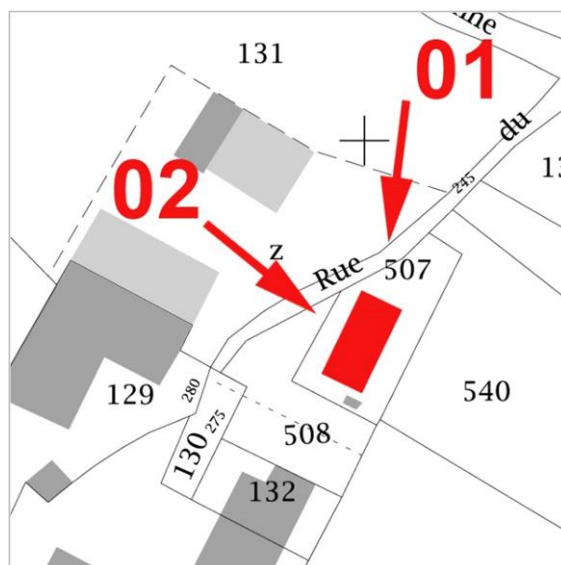
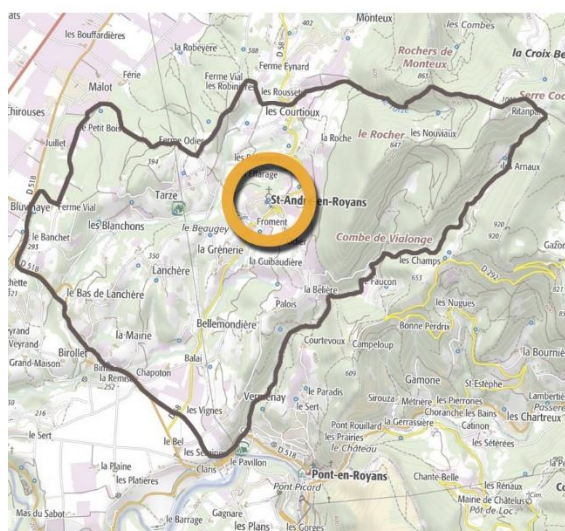
Adresse, situation ou n° de parcelle	80 Montée de l'Enchère – Parcelle E 225
Type de bâtiment	Bâtiment assez récent, aujourd'hui sans affectation.
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°16



Adresse, situation ou n° de parcelle	640 Chemin de Meyrie – Parcelle E 531
Type de bâtiment	Anciens bâtiments agricoles, inscrits dans un ensemble de type Bâti à blocs juxtaposés
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°17



Adresse, situation ou n° de parcelle	Le Bourg– Parcelle B 507
Type de bâtiment	Ancien séchoir
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

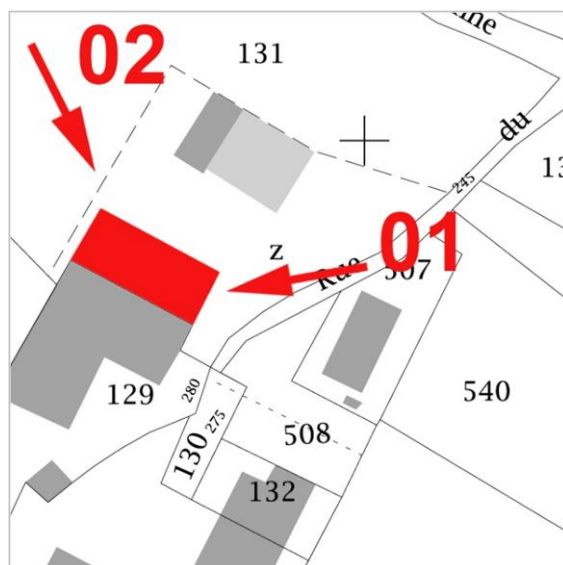
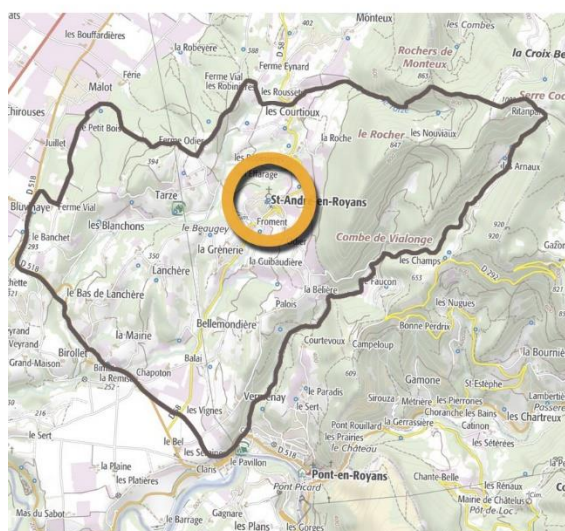
BATIMENT N°18



VUE 01

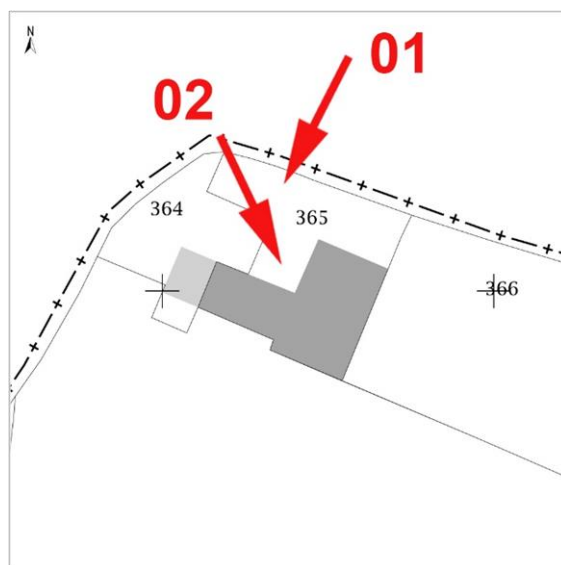
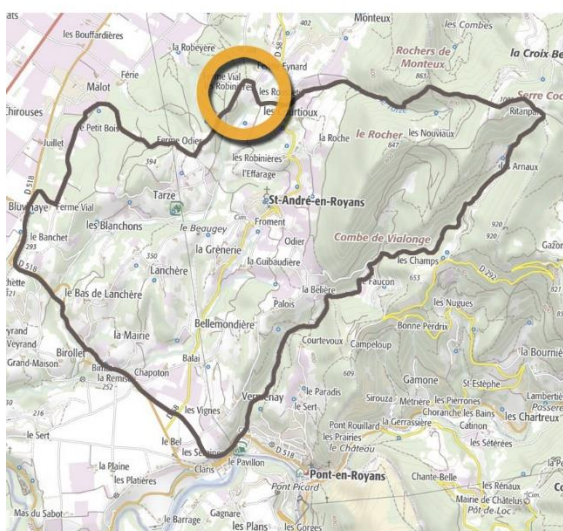


VUE 02



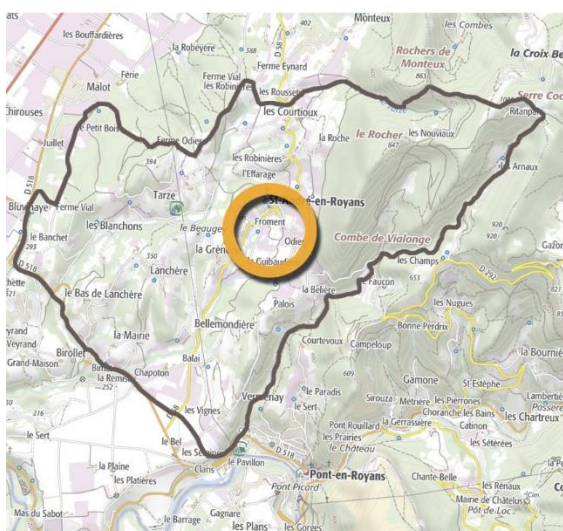
Adresse, situation ou n° de parcelle	Le Bourg– Parcelle B 131
Type de bâtiment	Ancien bâtiment agricole (grange), inscrit dans un ensemble de type Bâti à blocs juxtaposés.
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°19



Adresse, situation ou n° de parcelle	Les Robinières et Grange – Parcelle B 365
Type de bâtiment	Anciens bâtiments agricoles, inscrits dans un ensemble de type Bâti à blocs juxtaposés.
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

BATIMENT N°20



Adresse, situation ou n° de parcelle	575 Chemin de la Guibaudière– Parcelle D 155
Type de bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Impact sur l'activité agricole	Il n'y a plus d'activité agricole; le bâti jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole.
Impact financier et social pour la commune	Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée.
Conclusion	Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement.

2 – Extension de bâtiments d'habitation existants en zone A, et la réalisation d'annexes

Objet et justifications

Article L151-12 du Code de l'Urbanisme

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

L'extension de bâtiments d'habitation existants concerne potentiellement :

- environ 35 bâtiments en zone A.

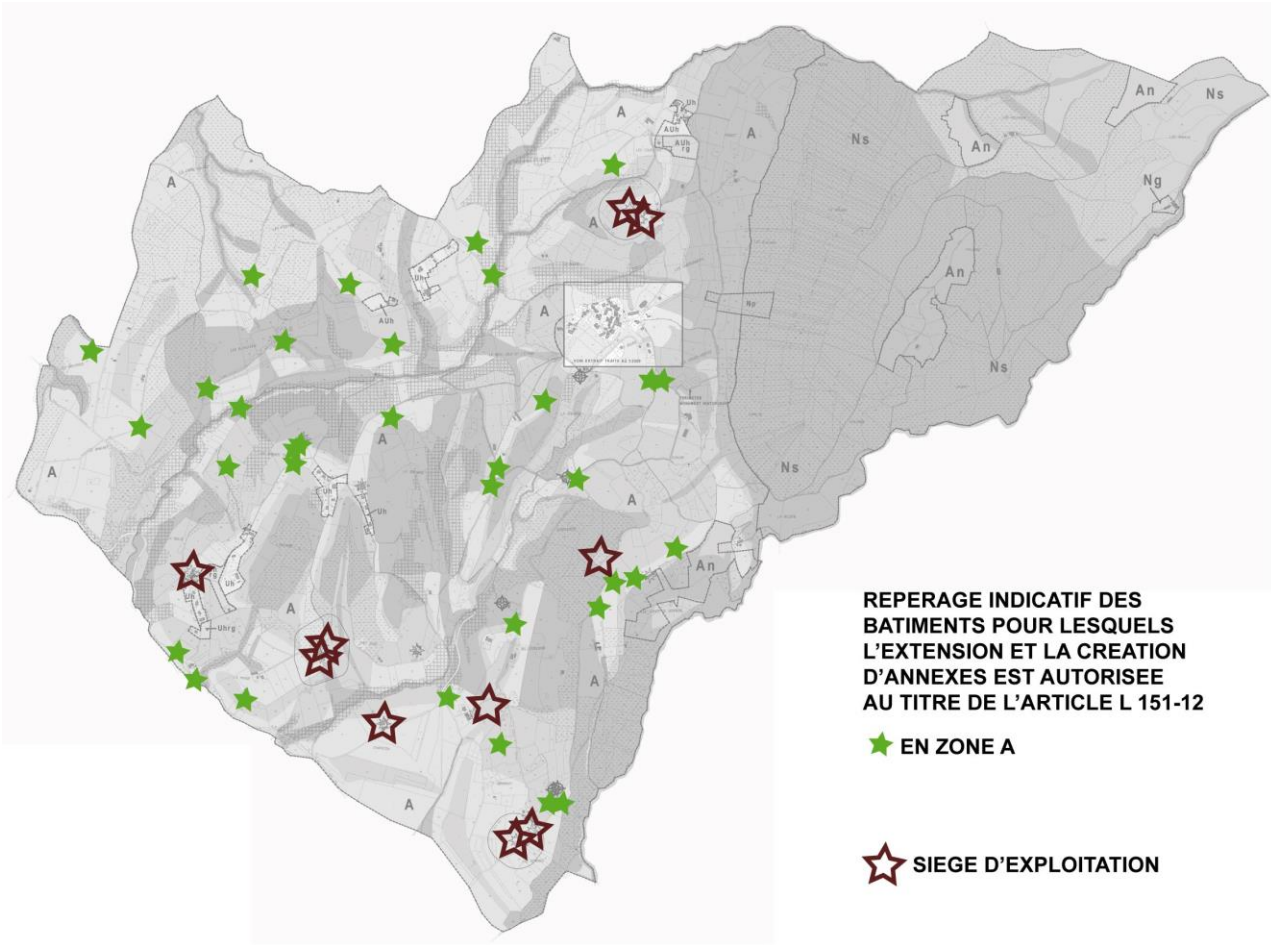
Détail des mesures prises afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- caractère « mesuré » de l'extension : augmentation de 30% maximum d'emprise au sol calculée par rapport à l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 200 m² d'emprise au sol après extension
- hauteur maxi 7 mètres hors tout par rapport au terrain naturel; en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La majorité des bâtiments concernés se situent à proximité immédiate des voies de desserte > pas ou peu d'impact en termes de réseaux.

Les annexes sont autorisées, limitées à 30 m² d'emprise au sol (hors piscines). Elles doivent être implantées à une distance inférieure à 20 mètres par rapport à la construction principale, afin de préserver le caractère groupé du tissu existant. Les piscines sont autorisées, la superficie du bassin est limitée à 40m².

REPERAGE INDICATIF DES BATIMENTS CONCERNES



3 – Evolution du règlement écrit

Nota : les évolutions réglementaires concernent les zones A et N exclusivement. En **rouge** les éléments ajoutés objets de la présente modification, en **barré** les éléments supprimés..

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 **ancien** du Code de l'Urbanisme **et de l'article L.151-11 nouveau 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 (ancien) du Code de l'Urbanisme et de l'article L.151-11 (nouveau) du Code de l'Urbanisme.

2.7 - Les extensions des constructions correspondant à la destination « habitation », sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale ; sont également autorisées la création d'annexes, sous réserve d'être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation principale, dans la limite de 30m² maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine) ; la superficie du bassin de la piscine est limitée à 40 m².

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'invasion 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.

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 : hauteur limitée aux caractéristiques existantes
 - Pour les annexes : 5 mètres
- 7 m pour les extensions de constructions correspondant à la destination « habitation » ; en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

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 ancien et du L.151-11 nouveau

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 détournage 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.

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.

Elle comprend 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

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit la possibilité de changement de destination pour certains bâtiments, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 nouveau du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments sont repérés au Document Graphique (cercle + étoile superposés).

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 faîtage 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 à l'exception des bâtiments repérés au Document Graphique, au titre de l'article L.151-11 (nouveau) du Code de l'Urbanisme pour lesquels le changement de destination est autorisé.

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'oeuvre 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.

Aménagement de bâtiments existants, au titre de l'article L.151-11 nouveau du Code de l'Urbanisme

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 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.

